



Société anonyme au capital de 29 721 282 euros
Siège social : 55, avenue Marceau, 75116 Paris
384 098 364 R.C.S. Paris

DOCUMENT DE REFERENCE 2015



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent Document de référence le 17 juin 2016 sous le numéro R.16 - 057.

Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Son enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

En application de l'article 11 de la directive 2003/71/CE, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

- L'évolution de la situation financière et du résultat des opérations entre les exercices 2013 et 2014 présentée dans le rapport de gestion figurant aux pages 54/170 à 138/170 du rapport financier annuel 2014 déposé auprès de l'AMF,
- Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 figurant aux pages 2/170 à 38/170 du rapport financier annuel 2014 déposé auprès de l'AMF,
- Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 figurant aux pages 159/170 à 162/170 du rapport financier annuel 2014 déposé auprès de l'AMF.

Le Document de référence est mis à la disposition des actionnaires au siège social de la société, sur le site Internet de la société (www.groupe-artea.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

*Dans le présent Document de référence, les expressions « **ARTEA** » ou la « **Société** » ou l'« **Emetteur** » désignent la société ARTEA. L'expression le « **Groupe** » désigne le groupe de sociétés constitué de la Société et de l'ensemble de ses filiales consolidées.*

SOMMAIRE

1	PERSONNE RESPONSABLE	6
1.1	Responsable du Document de référence.....	6
1.2	Attestation du responsable du Document de référence	6
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	7
2.1	Dénomination des contrôleurs légaux des comptes.....	7
2.1.1	Commissaires aux comptes titulaires.....	7
2.1.2	Commissaires aux comptes suppléants.....	7
2.2	Information sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés.....	7
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES.....	8
3.1	Informations financières résumées	8
3.2	Communication des informations financières des périodes intermédiaires	9
4	FACTEURS DE RISQUES.....	10
4.1	Risques liés à l'activité du Groupe	10
4.1.1	Risques liés à l'environnement économique	10
4.1.2	Risques liés à l'environnement concurrentiel	10
4.1.3	Risques liés au départ d'hommes clés	11
4.1.4	Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution.....	11
4.1.5	Risques liés aux sous-traitants.....	11
4.1.6	Risques liés à la commercialisation des actifs	11
4.1.7	Risques liés aux systèmes d'information.....	12
4.1.8	Risques liés aux conditions climatiques	12
4.2	Risques liés aux actifs du Groupe	12
4.2.1	Risques liés aux acquisitions	12
4.2.2	Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par le Groupe	13
4.2.3	Risques liés à la valeur des actifs	13
4.2.4	Risques industriels liés à l'environnement.....	13
4.3	Risques de commercialisation.....	14
4.3.1	Risques liés au marché locatif.....	14
4.3.2	Risques liés aux locataires et risques de contrepartie	14
4.4	Risques liés à l'environnement légal et réglementaire	15
4.4.1	Risques législatifs	15
4.4.2	Risques juridiques.....	16
4.4.3	Risques liés à la santé publique.....	16
4.5	Risques financiers.....	16
4.5.1	Risque de liquidité	16
4.5.2	Risque de taux d'intérêt.....	18
4.5.3	Risque de contrepartie	19
4.5.4	Risque de dilution.....	19
4.6	Assurances et couvertures du risque	19
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR.....	23
5.1	Histoire et évolution de la Société	23
5.1.1	Dénomination sociale	23
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	23
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	23
5.1.4	Siège social et forme juridique.....	23
5.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	23
5.2	Investissements	24
5.2.1	Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices.....	25
5.2.2	Principaux investissements en cours	25
5.2.3	Investissements à venir et engagements fermes	26
6	APERCU DES ACTIVITES	30
6.1	Principales activités.....	30
6.1.1	Pôle promotion	32
6.1.2	Pôle foncier	34
6.1.3	Pôle environnement et énergies renouvelables	37
6.2	Principaux marchés.....	43
6.2.1	Activité immobilière	43
6.2.2	Energies renouvelables.....	51
6.3	Evénements exceptionnels ayant influencé l'activité.....	52
6.4	Degré de dépendance à l'égard des brevets, licences et autres compétences technologiques, de contrats industriels ou commerciaux	52
7	ORGANIGRAMME ET PERIMETRE DU GROUPE	53
7.1	Organigramme juridique.....	53

7.2	Filiales et participations	54
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	56
8.1	Immobilisations corporelles et propriétés immobilières louées.....	56
8.1.1	Immobilisations corporelles	56
8.1.2	Propriétés immobilières louées	56
8.2	Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles.....	56
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT.....	57
9.1	Situation financière consolidée du groupe ARTEA.....	57
9.1.1	Compte de résultat.....	57
9.1.2	Bilan	59
9.2	Résultat d'exploitation	62
9.2.1	Facteurs influençant sensiblement le revenu d'exploitation	62
9.2.2	Changements importants dans les états financiers	63
9.2.3	Facteurs externes importants influençant sensiblement les opérations de l'émetteur.....	63
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	64
10.1	Informations sur les capitaux propres	64
10.2	Les principaux flux de l'exercice 2015.....	65
10.3	Conditions d'emprunt et structure des financements	66
10.4	Restriction éventuelle à l'utilisation des capitaux	68
10.5	Sources de financement attendues.....	69
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	70
11.1	Recherche et développement	70
11.2	Brevets.....	70
11.3	Marques, noms de domaines et propriétés intellectuelles.....	70
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	71
12.1	Principales tendances entre le 31 décembre 2015 et la date du Document de référence	71
12.2	Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives du Groupe.....	72
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	72
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE.....	73
14.1	Dirigeants et administrateurs de la Société	73
14.1.1	Composition du Conseil d'administration	73
14.1.2	Expérience des membres du conseil d'administration	75
14.1.3	Condamnation pour fraude, procédure de liquidation, sanction à l'égard des membres des organes d'administration	75
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de direction générale.....	76
15	REMUNERATIONS ET AVANTAGES	77
15.1	Rémunération et avantages en nature attribués aux mandataires sociaux et dirigeants mandataires sociaux	77
15.1.1	Rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux	77
15.1.2	Rémunération globale des mandataires sociaux non dirigeants	78
15.1.3	Option de souscription ou d'achat d'actions de la Société consenties aux mandataires sociaux de la Société	79
15.1.4	Actions de performance attribuées aux mandataires sociaux et dirigeants mandataires sociaux	79
15.1.5	Régime complémentaire de retraite, contrat de travail.....	80
15.2	Provisions pour retraites ou autres au bénéfice des mandataires sociaux.....	80
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	81
16.1	Date d'expiration des mandats actuels.....	81
16.2	Contrats de services liant les administrateurs et la Société	81
16.3	Comité d'audit et de rémunération	81
16.4	Gouvernement d'entreprise.....	83
16.4.1	Rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne et sur la gouvernance d'entreprise	84
16.4.2	Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015	95
17	SALARIES.....	97
17.1	Nombre de salariés	97
17.2	Participations et stock-options.....	98
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.....	98
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	99
18.1	Répartition du capital et des droits de vote	99
18.2	Droits de vote différents des principaux actionnaires	101
18.3	Détention ou contrôle de la Société	101
18.4	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle	101
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....	102

19.1	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés	102
19.1.1	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015.....	102
19.1.2	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014.....	103
20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DU GROUPE	105
20.1	Informations financières historiques	105
20.1.1	Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015	105
20.1.2	Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014	135
20.2	Informations financières pro forma	136
20.3	Vérification des informations financières historiques.....	136
20.3.1	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015	136
20.3.2	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014	137
20.4	Date des dernières informations financières	138
20.5	Informations financières intermédiaires et autres.....	138
20.6	Politique de distribution des dividendes	138
20.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage	138
20.8	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	138
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	139
21.1	Capital social.....	139
21.1.1	Montant du capital souscrit.....	139
21.1.2	Actions non représentatives du capital.....	139
21.1.3	Actions détenues par la Société.....	139
21.1.4	Titres donnant accès au capital.....	141
21.1.5	Capital autorisé non émis, engagements d'augmentation de capital	145
21.1.6	Capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option.....	146
21.1.7	Evolution du capital social des trois derniers exercices	146
21.2	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	147
21.2.1	Objet social (article 3 des statuts)	147
21.2.2	Résumé des dispositions statutaires concernant les membres des organes d'administration et de direction.....	147
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions (articles 15, 37 et 48 des statuts)	150
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	151
21.2.5	Assemblées générales.....	151
21.2.6	Dispositions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle	152
21.2.7	Dispositions fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.....	152
21.2.8	Conditions particulières régissant les modifications du capital.....	152
22	CONTRATS IMPORTANTS	153
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	153
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	153
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	153

Annexe 1 : EXPERTISES AU 31 DECEMBRE 2015

Annexe 2 : RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

1 PERSONNE RESPONSABLE

1.1 Responsable du Document de référence

Monsieur Philippe BAUDRY, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la société ARTEA, est la personne responsable du présent Document de référence.

Monsieur Philippe BAUDRY

Président du Conseil d'administration et Directeur Général

Tel : + 33 (0)1 30 71 12 62

Email : contact@groupe-arte.fr

Site Internet : <http://www.groupe-arte.fr/>

1.2 Attestation du responsable du Document de référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de référence.

Les informations financières historiques consolidées présentées dans le présent Document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant au paragraphe 20.3 du présent Document.

Le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés au 31 décembre 2014 contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- les notes 9 « Autres produits et charges financiers » et 29 « Evènements postérieurs au 31 décembre 2014 » de l'annexe, qui décrivent le traitement comptable retenu par le groupe au sujet d'un placement réalisé au cours de l'exercice, et les conditions de cession de cet actif postérieurement à la clôture.*
- Le paragraphe 19 « Changement de présentation » de la note 3 « Principes et méthodes appliquées » de l'annexe qui expose les retraitements de présentation effectués sur l'information comparative au 31 décembre 2013. »»*

Monsieur Philippe BAUDRY

Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la société ARTEA

2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1 Dénomination des contrôleurs légaux des comptes

2.1.1 Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIES

Représenté 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.

DELOITTE & ASSOCIES est membre de la Compagnie des Commissaires aux Comptes de Versailles.

JLS PARTNER SASU

Représenté par Jacques SULTAN
12, boulevard Raspail
75007 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire 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.

JLS PARTNER SASU est membre de la Compagnie des Commissaires aux Comptes de Paris.

2.1.2 Commissaires aux comptes suppléants

BEAS

195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

Le mandat de commissaire aux comptes suppléant 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.

Sami Daniel CHRIQUI

5, rue Plumet
75015 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire 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.

2.2 Information sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés

Néant

3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

3.1 Informations financières résumées

Deux années de comptes ont été présentées dans le présent Document de référence selon l'annexe XXV du règlement européen CE809/2004.

Les données financières au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014 présentées ci-dessous sont issues des comptes consolidés produits par la société ARTEA qui ont été préparés en conformité avec le référentiel IFRS.

Ces données comptables et opérationnelles ci-après sélectionnées doivent être lues en relation avec les informations contenues dans les paragraphes 9 « Examen de la situation financière et du résultat », 10 « Trésorerie et capitaux » et 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats du Groupe ».

Compte de résultat consolidé (en K€)	2015	2014
Chiffre d'affaires	54 022	11 378
Dépenses liées aux activités de ventes	(36 128)	(5 445)
Autres charges et charges externes	(2 237)	(1 768)
Charges de personnel	(2 465)	(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés	(437)	(455)
Dotations aux amortissements et provisions	(1 305)	(466)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	958	2 574
Autres produits et charges opérationnels courants	(56)	(23)
Résultat opérationnel	12 352	4 450
Coût de l'endettement financier net	(3 438)	(2 904)
Autres produits et charges financiers	(696)	(2 573)
Impôts sur les résultats	(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

Bilan consolidé - actif (en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Ecart d'acquisition	18 482	18 482
Immeubles de placement	110 993	113 424
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	13 399	6 014
Autres actifs non courants	1 858	2 573
Total actifs non courants	144 731	140 493
Stock et en-cours	20 496	27 809
Clients	6 791	733
Autres actifs courants	8 113	6 961
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9 865	3 585
Total actifs courants	45 265	39 089
Total actif	189 996	179 582

Bilan consolidé - passif (en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres part du groupe	57 266	50 150
Participation ne conférant pas le contrôle	3 555	3 198
Capitaux propres	60 821	53 348
Dettes financières part non courante	81 638	91 450
Provisions part non courante	92	92
Impôts différés passifs	10 788	9 388
Total passifs non courants	92 518	100 931
Dettes financières part courante	12 790	12 655
Fournisseurs	11 678	8 685
Autres passifs courants	12 189	3 963
Total passifs courants	36 657	25 304
Total passif	189 996	179 582

Tableau des flux de trésorerie (en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)	22 049	(5 433)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)	(3 600)	(12 662)
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 d'ouverture	3 504	2 917
Trésorerie de clôture	9 858	3 504

3.2 Communication des informations financières des périodes intermédiaires

Néant

4 FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Document, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider d'acquiescer ou de souscrire à des actions de la Société.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous.

La Société ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

4.1 Risques liés à l'activité du Groupe

4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

Le Groupe ARTEA intervient dans la conception et la réalisation d'immeubles environnementaux de bureaux 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 (taux de croissance du PIB, taux d'intérêt directeur, taux de chômage, taux d'inflation, indice de référence des loyers...) pourrait affecter les résultats et freiner les perspectives de croissance du Groupe. Par ailleurs, des modifications de la conjoncture économique pourraient avoir un impact sur le niveau de la demande d'actifs immobiliers ou la faculté des locataires de remplir leurs obligations vis-à-vis du Groupe.

Ces fluctuations pourraient influencer directement le taux d'occupation des ensembles immobiliers, mais aussi leurs valeurs locatives. Une baisse de la demande de surfaces 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.

4.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Les activités liées à la promotion immobilière et à l'investissement immobilier sont fortement concurrentielles.

Dans le cadre de son activité de promotion, la concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, de l'accès aux sous-traitants qu'aux financements.

L'implantation locale, la notoriété du Groupe sur son marché ainsi que l'historique des réalisations lui permettent notamment de limiter ce risque.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe peut également être en concurrence avec des acteurs nationaux ou internationaux ayant une surface financière plus importante ce qui pourrait dégrader le niveau de loyers.

Cependant le niveau de service et les charges locatives maîtrisées offerts par la Société justifient le taux d'occupation des actifs du Groupe à plus de 98%.

Ainsi, il ne peut être exclu que les projets de croissance du Groupe soient freinés par un manque de disponibilité de l'offre en termes 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.

4.1.3 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 actuels, 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.

4.1.4 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 4.6 ci-dessous.

4.1.5 Risques liés aux sous-traitants

Dans le cadre de son activité de « promotion », la survenue de 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. Néanmoins, l'activité du Groupe reposant sur une multitude de sous-traitants, ARTEA n'est pas dépendant de ses fournisseurs.

L'insolvabilité des sous-traitants pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties. ARTEA attache une attention particulière à la sélection de ses sous-traitants afin de limiter ce risque.

En outre, il subsiste un risque lié à la qualité et à la disponibilité des fournisseurs pour la réalisation des projets. Ce risque est néanmoins supervisé par les directeurs de programme d'ARTEA qui réalisent des suivis hebdomadaires des chantiers en cours.

4.1.6 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'il construit en vue de les céder ou les louer et assume donc les risques de non commercialisation.

Dans le cadre de son activité de mise en location, le Groupe peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau de loyers auquel il souhaite commercialiser son offre.

Le Groupe 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 délais de vacance 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. Cependant, les moyens mis en œuvre en par ARTEA, notamment la qualité des services proposés et la maîtrise du niveau de charges, lui permettent de limiter ce risque et présenter un taux d'occupation supérieur à 98% à fin 2015.

Dans le cadre de la commercialisation d'actifs en VEFA, le Groupe a recours à un réseau d'intermédiaires ou contacte directement des investisseurs financiers spécialisés de la place.

4.1.7 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 sont gérées par des logiciels et des sauvegardes sont régulièrement entreprises. Dans le cas où une défaillance des systèmes d'information devait intervenir, le Groupe ARTEA verrait sa gestion perturbée.

4.1.8 Risques liés aux conditions climatiques

Le pôle énergies renouvelables du Groupe compte notamment la gestion d'un parc de différents actifs : des centrales solaires et des barrages hydrauliques. Les productions d'énergie générées par ces actifs dépendent des conditions climatiques qui sont nécessairement variables d'une année sur l'autre. La variation des conditions climatiques, en particulier une baisse de l'irradiation ou du niveau de pluviométrie constaté pourrait avoir un impact négatif sur la production d'énergie générée par le Groupe et donc sur ses revenus.

4.2 Risques liés aux actifs du Groupe

4.2.1 Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de terrains immobiliers ainsi que d'actifs à destination du pôle énergie sont partie prenante du métier d'ARTEA.

Une mauvaise anticipation des rendements attendus de l'actif ainsi que la sous-estimation des coûts et capacité de développement permise par l'actif constituent des risques pour le Groupe.

Ces acquisitions peuvent également présenter le risque de contenir des défauts cachés qui n'auraient pas été détectés avant l'acquisition.

Par ailleurs, le Groupe peut ne pas disposer des ressources financières prévues lors de l'acquisition.

La maîtrise de ce risque est assurée par l'analyse économique, commerciale, financière, technique et juridique dont fait l'objet chaque projet d'acquisition. De plus, des diligences techniques complémentaires peuvent être effectuées par un réseau d'experts externes au Groupe.

La grande expérience du management dans la promotion, la valorisation d'actifs immobiliers et la gestion d'actifs à destination du pôle énergies renouvelables offre la possibilité pour le Groupe de mener une stratégie d'acquisition d'actifs de manière durable et de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Le risque lié au financement des acquisitions est présenté au paragraphe 4.5.1 ci-dessous.

4.2.2 Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par le Groupe

Dans le cadre de son activité, le groupe ARTEA est amené à engager des programmes de travaux impliquant des investissements ou des dépenses significatifs. Si les financements (bancaires et levées de fonds) ne sont pas suffisants pour certains projets, ARTEA ne pourra pas les conserver dans son portefeuille d'actifs.

Ainsi, dans le cas où ARTEA ne disposerait pas d'une quote-part des capitaux nécessaires pour conserver un projet ou en cas de non obtention du financement bancaire, le Groupe se ménage toujours la possibilité de le céder en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

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.

4.2.3 Risques liés à la valeur des actifs

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

L'expert évaluant les actifs immobiliers utilise principalement deux méthodologies d'évaluation :

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

La juste valeur des actifs immobiliers prise en compte dans l'élaboration des comptes consolidés en normes IFRS (cf. note 13 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015 présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous) est susceptible de varier significativement en cas de variation des taux de capitalisation dans le secteur immobilier.

Concernant les immobilisations dédiées à l'activité énergie, celles-ci sont inscrites dans les comptes à leur valeur historique (cf. note 3 paragraphe 7 et note 14 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015 présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous).

4.2.4 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 soumise à l'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.

4.3 Risques de commercialisation

4.3.1 Risques liés au marché locatif

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation du parc loué est supérieur à 98%. L'échéancier des loyers futurs minimaux est présenté dans l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015 retranscrite au paragraphe 20.1.1 ci-dessous.

À l'expiration des baux existants, le Groupe pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer ces actifs dans des délais conformes à ses attentes et à des conditions aussi favorables que celles des baux actuels.

Si ARTEA n'était pas en mesure d'attirer suffisamment de locataires et de réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, cela pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation et la rentabilité du Groupe.

4.3.2 Risques liés aux locataires et risques de contrepartie

Le patrimoine immobilier du Groupe est loué auprès de 60 locataires dont les 5 premiers représentaient 29% et les 10 premiers 43% des revenus locatifs au 31 décembre 2015.

La dégradation de la solidité financière voir l'insolvabilité des locataires pourrait affecter le paiement des loyers et en conséquence les résultats du Groupe.

La maîtrise de ce risque est assurée par l'analyse de la situation financière des candidats avant toute signature d'un bail. 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 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. Les locataires remettent à la signature des contrats de bail,

des garanties financières sous forme de dépôts de garantie ou de cautions. De plus, la solvabilité des locataires fait l'objet a minima d'une revue annuelle par la Société.

Dans le cas d'un locataire en difficulté de paiement, le Groupe pourrait faire face à des frais de relance, d'huissier, d'avocats qui seraient récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le Groupe pourrait 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 également 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.

Dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) initiée par le Groupe, le mécanisme d'appel de fonds réalisé auprès des clients suit les étapes suivantes :

- Signature de la VEFA,
- Achèvement de l'infrastructure,
- Achèvement du gros œuvre,
- Aménagements spécifiques le cas échéant,
- Hors d'eau hors d'air,
- Livraison,
- Levée des réserves,
- Obtention de la conformité (délivrée par la Mairie).

Ce mécanisme permet ainsi de limiter le risque de contrepartie.

4.4 Risques liés à l'environnement légal et réglementaire

4.4.1 Risques législatifs

Le Groupe est tenu de respecter un certain nombre de réglementations juridiques et fiscales.

Des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes liées aux activités immobilières - notamment les normes de construction, la législation des baux (durée, indexation et plafonnement des loyers) ou la protection des locataires et énergétiques pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats et la situation financière 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.

La direction juridique assiste la direction générale du Groupe pour chacun des contrats qu'il conclut et assure également une mission de veille réglementaire permettant d'anticiper et d'analyser les risques liés à l'évolution des textes juridiques. Dans certains cas, le Groupe fait appel à des conseils juridiques externes.

Le Groupe sera tenu de respecter tout nouveau texte législatif et en cas d'évolution défavorable majeure de cette réglementation, la situation financière et les résultats du Groupe pourraient être défavorablement impactés.

4.4.2 Risques juridiques

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris de 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 du Groupe.

Les coûts estimés des risques et litiges sont provisionnés à 100% dès lors qu'il existe une probabilité de réalisation de ces coûts. Les litiges provisionnés sont principalement relatifs à l'exécution de contrats : problèmes de réalisation techniques, réserves de client, non-respect du planning ou des performances techniques pouvant conduire à des pénalités, demandes d'interventions complémentaires ou de remplacement de composants.

Une procédure est notamment en cours sur la société ARTEPROM qui a été assignée par la société EIC au mois de juillet 2014. Cette procédure est en lien avec la réalisation de l'immeuble Phénix à Toulouse. Cette affaire sera très certainement plaidée en première instance au second semestre 2016. Le risque a été appréhendé intégralement par la société au travers d'une provision de 665 K€.

Tous les litiges sont suivis par des cabinets d'avocats et tous les risques jugés significatifs par la Société et ses conseils sont appréhendés dans les comptes (cf. note 23 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015 présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous) au meilleur des informations disponibles à la date de leur établissement.

4.4.3 Risques liés à la santé 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.

4.5 Risques financiers

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

4.5.1 Risque de liquidité

Dans le cadre de son développement, le Groupe doit être en mesure de disposer de ressources financières suffisantes afin de financer ses investissements et acquisitions.

Cependant, en cas de contraction des capacités de prêt des banques ou de leur volonté de prêter à ARTEA, le Groupe pourrait être dans l'incapacité de mener à bien l'intégralité de ses projets.

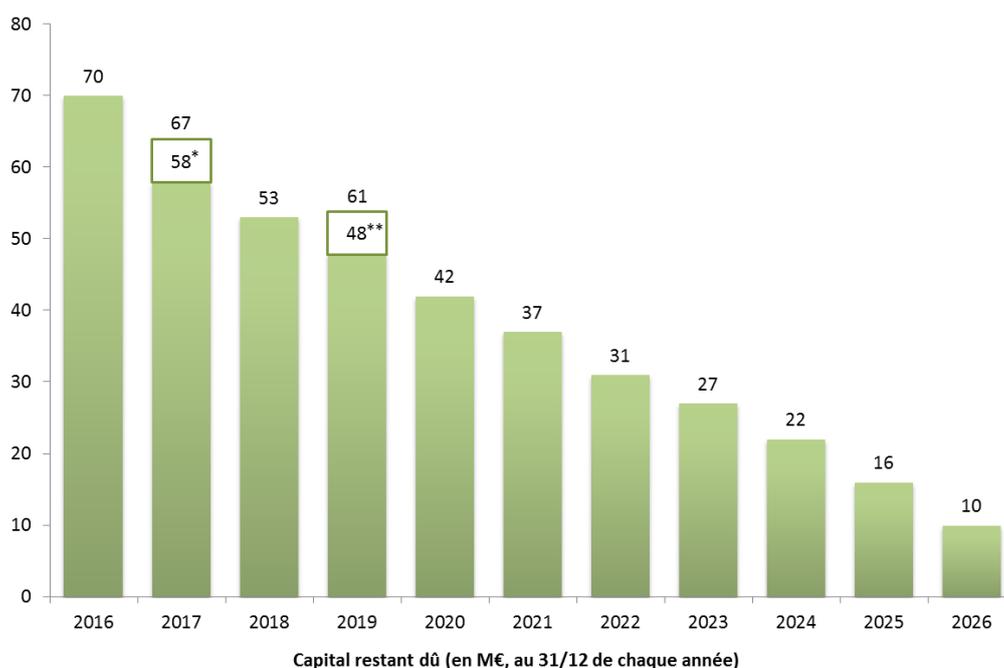
Le Groupe assure un suivi régulier de ses lignes de financement d'une part et d'autre part de sa trésorerie afin d'être en capacité de rembourser ses échéances.

Au 31 décembre 2015, la trésorerie du Groupe s'élevait à 9 858 K€.

Au 31 décembre 2015, l'endettement financier consolidé du Groupe s'élève à un montant cumulé de 94,4 M€ et se répartit de la manière suivante :

(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

Le graphique suivant illustre l'évolution du capital restant dû (en M€) au 31 décembre 2015 entre les années 2016 et 2026 :



*Hors obligation convertible en actions convertible de 8,3 M€ échéance 2017 sur FESV, filiale détenue à 100%

**Hors OCEANE de 13,2 M€ échéance 2019

Le DSCR (Debt Service Coverage Ratio) est le ratio de couverture correspondant au rapport entre :

- Les revenus locatifs nets (7,8 M€) et les revenus liés au pôle énergie (0,9 M€) pour l'exercice 2015,
- Et le montant annuel du remboursement de la dette (somme (i) du cout de l'endettement net au 31 décembre 2015, soit 3,4 M€, issu de la note 9 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015 et (ii) du montant à rembourser à moins d'un an au 31 décembre 2014, soit 4.4 M€, issu de la note 22 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2014 minoré du remboursement de l'emprunt In fine sur le Vésinet Parc qui a été reconduit).

Ce ratio s'élevait à 111% au 31 décembre 2015. Par ailleurs, l'échéancier des dettes est présenté en note 22 de l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015 (cf. paragraphe 20.1.1 ci-dessous).

Le ratio de LTV s'élevait à 54% au 31 décembre 2015. Celui-ci résulte du rapport entre :

- La dette financière nette à hauteur de 85 M€,
- Le montant global des actifs immobiliers (dont les stocks) et énergétiques (évalués à la juste valeur) à hauteur de 156 M€.

Il est précisé qu'un emprunt obligataire a été émis par la filiale Foncière Environnemental Sainte Victoire en juin 2012 pour un montant de 8,3 millions d'euros. Un seul covenant a été mis en place et concerne le montant minimum de fonds propres que FESV doit afficher au cours de la durée de l'emprunt. Ce covenant est calculé chaque année sur la base des comptes consolidés du sous-groupe FESV.

Ce covenant ne serait notamment plus respecté si la somme (a) du montant des capitaux propres consolidés part du groupe de FESV (hors OCA) et (b) de la différence entre (x) le montant global des comptes courants d'associés au passif du bilan des comptes consolidés de FESV et (y) le montant global des comptes courants d'associés à l'actif du bilan des comptes consolidés de la Société est inférieure :

- au 31 décembre 2015, à 120 % du montant nominal total des OCA demeurant en circulation,
- au 31 décembre 2016, à 140 % du montant nominal total des OCA demeurant en circulation.

Ce covenant était respecté au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, une émission d'OCEANE a été réalisée en août 2014 par ARTEA pour un montant brut de 14,01 millions d'euros. Les porteurs d'OCEANE ont la possibilité de demander l'exigibilité anticipée en numéraire au pair majoré des intérêts courus des OCEANE dans les cas suivants :

- Défaut de la Société,
- Distribution de dividendes qui serait décidée par les actionnaires de la Société alors que les capitaux propres consolidés part du groupe de la Société seraient inférieurs à 70 millions d'euros ou qui aurait pour conséquence de rendre lesdits capitaux propres consolidés part du groupe de la Société inférieurs à 70 millions d'euros,
- Ratio de LTV issu des comptes consolidés du Groupe ARTEA supérieur ou égal à soixante-quinze pour cent (75%) jusqu'au remboursement effectif et/ou la conversion de la totalité des OCEANE au 31 décembre des années 2014 à 2018,
- Niveau de capitaux propres consolidés (IFRS) d'au moins 12 millions d'euros pour sa filiale FESV au 31 décembre des années 2014 à 2018.

Les engagements et covenants étaient respectés au 31 décembre 2015.

Ainsi, le Groupe ARTEA a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir pour les 12 prochains mois.

4.5.2 Risque de taux d'intérêt

Le recours du Groupe à l'endettement l'expose au risque de variation du taux d'intérêt. Ces variations peuvent impacter d'une part la valeur des actifs et d'autre part la capacité du Groupe à rembourser ses emprunts dans le cas d'un taux variable.

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

L'activité immobilière bénéficie depuis quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas. 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 fixe et à taux variable. Les taux variables sont indexés sur l'EURIBOR 3 mois. Dans le cas d'un emprunt à taux variable, la Société utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) pour couvrir le risque de taux d'intérêt (cf. note 25 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015 présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous).

Le Groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable non couverts. Ce risque correspond à environ 60% de la dette du Groupe hors emprunts obligataires. A contrario, le solde de 40% de la dette financière au 31 décembre 2015 (hors emprunts obligataires) est donc sans risque compte tenu de :

- la nature de la dette à taux fixe ou,
- la mise en place d'instruments de couvertures sur certains emprunts à taux variables.

Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt.

4.5.3 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.

4.5.4 Risque de dilution

Le 4 août 2014, ARTEA a émis un emprunt obligataire d'un montant total d'environ 14 M€ représentant 1 000 751 OCEANE émises à une valeur nominale de 14 euros chacune. L'emprunt in fine porte sur une durée de 5 ans avec un taux d'intérêt de 6%.

A ce jour, 9 870 OCEANE ont été converties.

Si le solde des OCEANE en circulation à ce jour, soit 990 881 OCEANE, était converti, une dilution de l'ordre de 16,67% serait générée par rapport au nombre d'actions existant au 31 mars 2016 soit 4 953 547 actions.

4.6 Assurances et couvertures du risque

L'ensemble des baux commerciaux conclus entre les sociétés du Groupe et leurs locataires prévoient la prise en charge par ces derniers de l'ensemble des coûts afférents aux assurances portant sur les biens loués.

Le Groupe ARTEA a souscrit des polices d'assurance qu'il estime être adéquates au regard de la valeur des actifs assurés, du risque encouru et de la taille des opérations.

Le tableau ci-dessous récapitule le niveau de couverture des principaux risques :

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/m ²	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 maîtrise 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> 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	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
ARTESOL SOLAIRE	ENERGIE 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 Dommages 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

		OPERATION APOLLO
	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	<p>Dommmages aux biens : valeur assurée 1 080 000 €</p> <p>Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre</p> <p>Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre</p>
		ARTEPARC MEYREUIL PANORAMIQUE
	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	<p>Dommmages aux biens : valeur assurée 1 354 000 €</p> <p>Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre</p> <p>Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre</p>
		OPERATION PRISME & ROBOLE
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	<p>Installation solaire photovoltaïque avec perte de recettes Valeur de remplacement à neuf de 588 049 € HT</p>
		OPERATIONS CROSSROAD-A&B-PATIO et KPMG
ARTESOL AIX 1	Assurance dommage aux biens, perte de recettes consécutives et responsabilité civile du producteur d'électricité	<p>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</p> <p>Dommmages aux biens : à hauteur de la valeur de remplacement à neuf des centrales</p> <p>Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre</p> <p>Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre</p>
		OPERATION SHED & VICTOIRE
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	<p>Installation solaire photovoltaïque avec perte de recettes Valeur de remplacement à neuf de 812 692 € HT</p>

ARTESOL HYDRO V	Assurances bris de machines	Cotisation annuelle : 8740,65 euros TTC	Perrigny sur l'Ognon, Samoens et Colombier Fontaine Centrales hydroélectriques Valeur de remplacement à neuf 1 900 000 €
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 : 1958,32 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 € non indexés par sinistre

5 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale est : ARTEA.

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur

ARTEA est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification : 384 098 364.

5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

La Société a été constituée sous la forme de société anonyme aux termes d'un acte sous seing privé en date 24 décembre 1991 à Epinouze.

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

5.1.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur

Le siège social de la Société est fixé 55 avenue Marceau, 75116 Paris.

ARTEA est une Société Anonyme à Conseil d'administration soumise aux dispositions de la loi française ainsi qu'aux dispositions du Code de commerce.

Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques peuvent être consultés au sein de l'établissement secondaire situé 52, avenue Georges Clémenceau, 78110 Le Vésinet ainsi que sur le site Internet de la Société (www.groupe-artea.fr).

5.1.5 Evènements importants dans le développement des activités de l'émetteur

Historique de la structure juridique

Immatriculée le 31 décembre 1991 sous la dénomination sociale UGIGRIP, la Société avait initialement pour activité la fabrication et la commercialisation d'équipements de sécurité hivernale. L'activité opérationnelle a été reprise en 2007 par les actionnaires historiques préalablement à la cession du bloc de contrôle acquis par le Groupe CRESA PATRIMONIAL (SACRESA) le 26 juillet 2007. Le 24 février 2009, METROVACESA a acquis 96,70% du capital de MEDEA (ex UGIGRIP).

En date du 16 octobre 2013, ARTEA a acquis auprès de METROVACESA 96,70% des actions et des droits de vote du capital social de MEDEA. L'assemblée générale mixte de la société MEDEA réunie le 13 juin 2014 a constaté la réalisation définitive de l'opération de fusion par voie d'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA et acté du changement de dénomination sociale de la société MEDEA pour prendre la dénomination ARTEA.

Historique opérationnel

La société ARTEA a été créée en 2001, par son Président actuel Philippe BAUDRY, fort d'un passé de 25 années d'expérience dans l'immobilier d'entreprises.

A l'origine, ARTEA intervenait à la fois dans la promotion de logements et de bureaux. L'activité du Groupe se recentre à partir de 2003 dans l'immobilier d'entreprises.

La volonté d'ARTEA est de se positionner comme un développeur-proprétaire de bureaux environnementaux avec une spécialisation en immeubles à énergie positive. Pour cela, ARTEA a créé en 2007 une filiale, ARTESOL, spécialisée dans la réalisation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque principalement intégrés au bâti de différents immeubles détenus par ARTEA.

Au cours de l'exercice 2007, ARTEA isole les opérations de promoteur et de maîtrise d'ouvrage à travers une filiale dédiée : ARTEPROM.

En 2009, ARTEPROM livre « Le Prisme », bâtiment de plus de 2 000 m² à Aix en Provence. Il s'agit du premier immeuble à énergie positive de la région PACA et le second de France.

Début 2010, ARTESOL ENERGIE SOLAIRE, filiale du Groupe, est créée avec l'appui de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette structure a permis de financer, réaliser et installer des centrales qui ont été livrées dans le courant de l'année 2010 à Montpellier, Aix en Provence et Meyreuil (département 13 – Bouches-du-Rhône).

En 2011, ARTEA livre la première tranche de l'ARTEPARC à Meyreuil qui constitue le premier parc tertiaire français de bâtiments de nouvelle génération produisant une grande partie de son énergie et offrant des services à forte valeur ajoutée environnementale labellisé BBC.

En septembre 2013, ARTESOL a racheté auprès de CDC sa prise de participation dans ARTESOL ENERGIE SOLAIRE.

En août 2014, postérieurement à la fusion absorption de la société MEDEA, un emprunt obligataire sous forme d'OCEANE a été émis pour un montant brut de 14,01 M€ par ARTEA.

ARTEA a lancé en novembre 2014 le regroupement de ses actions par voie d'échange à raison d'une action nouvelle de 1,40 euro pour vingt actions anciennes de 0,07 euro de valeur nominale. La période permettant aux actionnaires de procéder au regroupement de leurs actions anciennes se terminera le 19 novembre 2016.

Le Groupe a déposé son premier brevet de climatisation solaire en 2015, exemple de son innovation constante vers la livraison de bâtiments à énergie positive.

Le 27 novembre 2015, les actionnaires de la société ARTEA réunis en assemblée générale extraordinaire ont décidé de porter le capital social de 6 925 371,6 euros à 29 680 164 euros par élévation de la valeur nominale des actions préalablement fixée à 1,40 euro, établie désormais à 6 euros par action. Cette augmentation de capital a été réalisée par incorporation de réserves prélevée sur le compte « primes d'émission, de fusion, d'apport ».

Afin de développer son pôle énergie, le Groupe a acquis 6 barrages hydrauliques en France au cours de l'exercice 2015.

5.2 Investissements

Les investissements correspondant aux métiers de promotion, de foncière et d'énergie sont résumés et présentés respectivement aux paragraphes 6.1.1, 6.1.2 et 6.1.3 du présent Document.

5.2.1 Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices

Au cours des deux derniers exercices, les principaux investissements réalisés en matière immobilière ont permis au Groupe de livrer une surface d'environ 10 000 m². Les principales livraisons de bâtiments ont été effectuées à Aix en Provence (Campus Arteparc – Bâtiment A, B et C pour 6 468 m²) et à Lille Lesquin (Bâtiment C pour 1 976 m²). Le développement de ces quatre bâtiments a représenté un investissement cumulé de 18 023 K€ au 31 décembre 2015 contre 10 851 K€ au 31 décembre 2014.

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 6.1.1 ci-dessous.

Au titre des principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices au sein du pôle environnement et énergies renouvelables, le Groupe a acquis courant 2015, six centrales hydrauliques en France pour 4 623 K€ ce qui porte la valeur du portefeuille d'actifs hydrauliques à 8 399 K€.

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 6.1.3 ci-dessous.

5.2.2 Principaux investissements en cours

A la date des présentes, 10 projets sont en cours de construction ou en phase de lancement avec des objectifs de livraison de 1 à 18 mois. Ces projets sont situés principalement à Aix en Provence et à Lille Lesquin.

Ces 10 projets sont présentés dans le paragraphe 5.2.3 ci-dessous dans le portefeuille de projets immobiliers (horizon 2016/2017) à savoir :

- 1) Quartz,
- 2) Saphir,
- 3) Rifkin,
- 4) Arteparc Lesquin Bat A,
- 5) Arteparc Lesquin Bat B,
- 6) Arteparc Lesquin Pôle Services tranche 1 – bâtiment 1,
- 7) Arteparc Lesquin Pôle Services tranche 1 – bâtiment 2,
- 8) Arteparc Nimes / ZAC Besse,
- 9) Campus,
- 10) Arteparc Lesquin tranche 2.

Aucun programme n'est en cours de développement actuellement à l'étranger.

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 6.1.1 ci-dessous.

Au titre de son pôle environnement et énergies renouvelables, le Groupe effectue actuellement des travaux de rénovation des centrales hydrauliques acquises en 2015. Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 6.1.3 ci-dessous.

A ce jour, les investissements restant à réaliser pour atteindre la capacité de production attendue portent sur 3,5 M€. Ce montant correspond à des engagements fermes.

5.2.3 Investissements à venir et engagements fermes

Le Groupe est engagé dans une politique d'investissements significatifs visant à financer son portefeuille de projets immobiliers tout en accroissant la production énergétique.

L'objectif du Groupe, après arbitrage de certaines opérations en VEFA, serait de détenir un patrimoine de 300 M€ à horizon 5 ans.

A ce jour, le Groupe a identifié un portefeuille de projets immobiliers portant sur 180 000 m² engagés ou en projets entre 2016 et 2020 et se répartissant ainsi :

2016/2017				Commercialisation
	• Quartz	Aix-en-Provence	1 885 m ²	Loué à 81%
	• Saphir	Aix-en-Provence	2 500 m ²	En négociation* pour 100%
	• Rifkin ¹	Aix-en-Provence	3 000 m ²	En développement
	• Arteparc Lesquin Bat A,B	Lille - Lesquin	4 861 m ²	Loué à 35% + en négociation* pour 65%
	• Arteparc Lesquin Pôle services Tranche 1 (2 bâtiments) ²	Lille - Lesquin	3 942 m ²	En négociation* pour 70%
	• Arteparc Nîmes / Zac Besse ³	Nîmes	7 000 m ²	En négociation* pour 30%
	• Campus	Var	12 000 m ²	En négociation* pour 100%
	• Arteparc Lesquin Tranche 2 ²	Lille - Lesquin	5 817 m ²	En négociation* pour 100%
2018				Avancement du projet
	• Campus ⁴	Languedoc	12 000 m ²	En développement
	• Arteparc ⁵	Pays d'Aix	8 000 m ²	En développement
	• Campus	Pays d'Aix	11 500 m ²	En développement
	• Projet Urbain	Pays d'Aix	6 700 m ²	En développement
	• Arteparc Lesquin Pôle services Tr 2	Lille - Lesquin	1 238 m ²	En développement
2019 / 2020				Avancement du projet
	• Arteparc	Sud-Ouest	22 000 m ²	A l'étude
	• Arteparc	Rhône-Alpes	15 000 m ²	A l'étude
	• Arteparc	Rhône-Alpes	20 000 m ²	A l'étude
	• Arteparc Lesquin Tranche 3/4	Lille - Lesquin	26 000 m ²	A l'étude
	• Arteparc	Région PACA	20 000 m ²	A l'étude

* Pour la signature d'un ou plusieurs baux

¹ Cet actif était nommé ZAC Petit Arbois dans le paragraphe 6.2.2 de la partie II du Prospectus visé le 08 juillet 2014 sous le numéro 14-372.

² Ces actifs étaient regroupés sous le nom Arteparc Lesquin (2^o tranche) dans le paragraphe 6.2.2 de la partie II du Prospectus visé le 08 juillet 2014 sous le numéro 14-372.

³ Cet actif était nommé ZAC Besse dans le paragraphe 6.2.2 de la partie II du Prospectus visé le 08 juillet 2014 sous le numéro 14-372.

⁴ Cet actif était nommé ZAC Garosud dans le paragraphe 6.2.2 de la partie II du Prospectus visé le 08 juillet 2014 sous le numéro 14-372. Initialement le projet devait être développé pour une surface de 3 789 m² et est désormais en développement pour 12 000 m²

⁵ Cet actif était nommé Bachasson (3^o phase) dans le paragraphe 6.2.2 de la partie II du Prospectus visé le 08 juillet 2014 sous le numéro 14-372.

Au regard du portefeuille de projets immobiliers (2016 à 2020) portant sur 180 000 m² présenté ci-dessus, ARTEA entend conserver en patrimoine environ 50% des surfaces développées et céder en VEFA le solde.

Concernant les actifs conservés, le financement s'effectuera à hauteur de 70% par de la dette bancaire adossée aux actifs et à hauteur de 30% par utilisation des fonds propres. Les fonds propres résultant, pour leurs parts, des marges réalisées sur les opérations cédées en VEFA.

A ce jour, les engagements fermes sur les 10 projets en cours visés au paragraphe 5.2.2 ci-dessus s'élèvent à 19,1 M€. Ces dépenses correspondent aux montants engagés pour l'acquisition de fonciers et aux travaux en cours sur ces 10 projets.

Au regard de sa politique d'arbitrage entre ses activités de promotion immobilière et de foncière, le Groupe demeure opportuniste et la décision de céder ou conserver un actif dépend de :

- La capacité financière du Groupe à conserver celui-ci en patrimoine.
- La nature de l'actif ; en cas d'actifs développés au sein d'un Arterparc, le Groupe privilégie une conservation en patrimoine du bien ; en cas d'actifs développés hors Arterparc, le Groupe privilégie une cession en VEFA.
- Des offres d'acquisition reçues par le Groupe qui généreraient d'éventuelles cessions.

Les biens destinés à être conservés dans le patrimoine sont comptabilisés au bilan dans la ligne « immeubles de placement en construction évalués au coût ».

Les biens destinés à la vente (VEFA) sont comptabilisés en stocks et en cours.

Si au cours de l'opération, un changement de destination est effectué, il est alors reclassé dans la ligne de bilan adéquate à son coût historique (prix de revient).

Au regard du développement sur les projets énergétiques, le Groupe souhaite poursuivre sa trajectoire d'innovation marquée par les objectifs suivants :

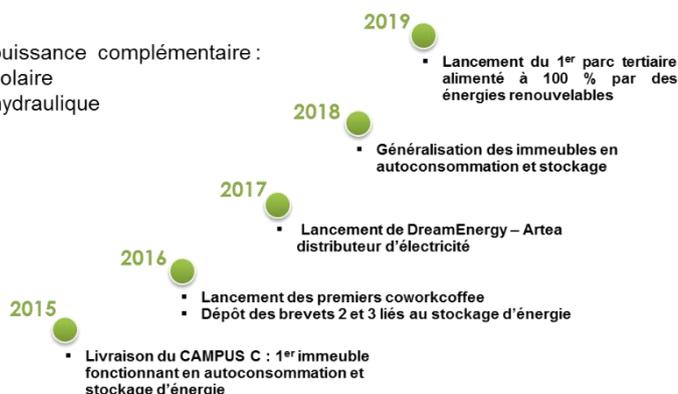


2020 Application de la **RT 2020** pour les nouveaux permis de construire – Généralisation des immeubles BEPOS

Objectif :

atteindre une puissance complémentaire :

- 4 MWc en solaire
- 10 MW en hydraulique



L'objectif est de lancer à horizon 2019, le 1^{er} parc tertiaire alimenté à 100% par des énergies renouvelables.

Le Groupe ARTEA a pour volonté de conserver les actifs du pôle énergie lui permettant de générer des revenus récurrents.

Dans ce cadre, le Groupe anticipe différents développements et notamment :

- Dépôt des brevets solaires 2 et 3 liés au stockage d'énergie : ces développements visent à optimiser l'intelligence artificielle et la consommation des bâtiments. Le dépôt de ces brevets est prévu à horizon fin 2016.
- Le lancement de DreamEnergy qui pourrait permettre au Groupe de distribuer sa propre énergie produite par ses centrales solaires et hydrauliques. ARTEA anticipe un lancement en 2017 pour une mise en œuvre au plus tôt pour 2018.

Par ailleurs, le Groupe entend compléter son pôle services par le lancement des coworkoffice à savoir des espaces de travail mutualisés et des coworkcoffee c'est-à-dire un espace de restauration sur place. A ce titre et concernant l'Arteparc Lesquin Pôle Services tranche 1, le projet pourrait prendre la configuration suivante :



Enfin, au regard de l'évolution de la réglementation, le Groupe entend appliquer la norme RT2020 ainsi que le label BEPOS.

La norme RT2020 est un projet de réglementation mis en place et envisagé dans le cadre du Grenelle Environnement et devrait correspondre d'ici 2020 à la réglementation thermique applicable pour tout projet de construction. La RT2020 va mettre en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive, appelée aussi « BEPOS » au sein du Plan Bâtiment Durable. « BEPOS » correspond également à un label qui reprend à ce jour les exigences imposées par la législation actuelle pour la RT2020.

La norme RT2020 est une réglementation d'objectif laissant une liberté de conception, limitant simplement la consommation d'énergie.

Les bâtiments à énergie positive sont des bâtiments qui produisent plus d'énergie (chaleur, électricité) qu'ils n'en consomment. Ce sont en général des bâtiments passifs très performants et fortement

équipés en moyens de production énergétique par rapport à leurs besoins en énergie. Les murs, toits, voire fenêtres peuvent être mis à profit dans l'accumulation et la restitution de la chaleur ou dans la production d'électricité. L'excédent en énergie se fait grâce à des principes bioclimatiques et constructifs mais aussi par le comportement des usagers qui vont limiter leur consommation.

6 APERCU DES ACTIVITES

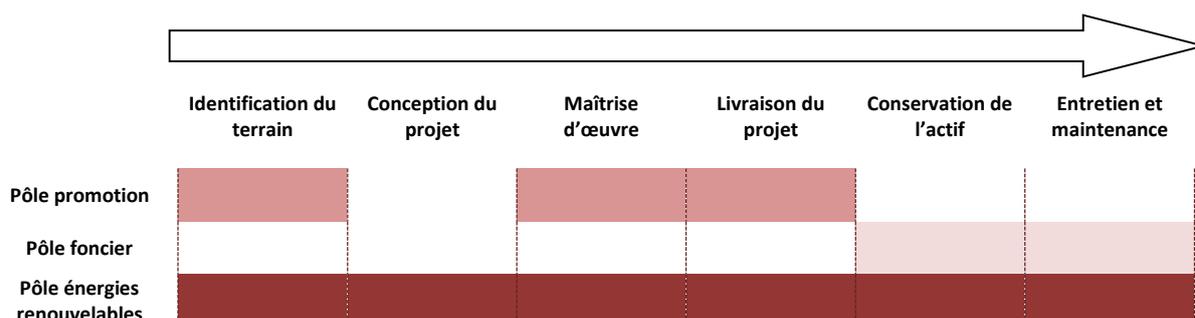
6.1 Principales activités

Créé en 2001, 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. Au cours des dernières années, le Groupe a encore accéléré son expertise dans les énergies renouvelables en consolidant le patrimoine de centrales hydroélectriques et solaires.

ARTEA développe des immeubles labellisés Effinergie + et à énergie positive. Pour ce faire, le Groupe utilise différentes techniques : isolation thermique, puits canadiens, géothermie, panneaux solaires, récupération des eaux de pluie...

Compte tenu des compétences acquises depuis sa création, les bâtiments de nouvelle génération conçus par ARTEA proposent des charges limitées et garanties pour le locataire, ce qui lui permet de bonifier le loyer global.

Le Groupe 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 écoresponsable, en passant par la réalisation, le financement et l'exploitation de ses programmes :



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.

La création de valeur induite par les différents métiers du Groupe est illustrée de la manière suivante :

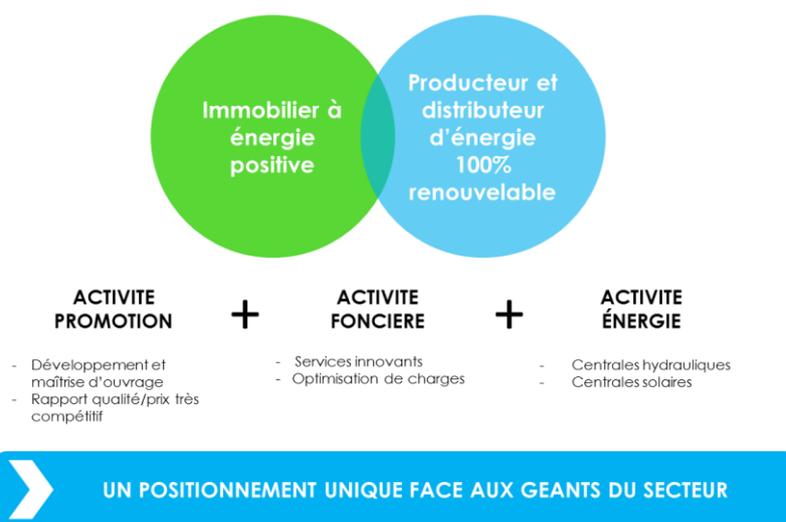
Un exemple concret : l'Arteparc de Meyreuil (immeuble de 2 500 m²)

En base 100	Prix de revient d'une foncière classique	Prix de revient ARTEA	Création de valeur par ARTEA
Charge foncière	12,50	12,50	0
Coût des travaux	48,60	48,60	0
Voies et réseaux divers	5,50	5,50	0
Taxes diverses	1,10	1,10	0
Honoraires techniques	8,65	6,20	2,45
Honoraires maîtrise d'ouvrage	3,75	2,50	1,25
Frais financiers	4,80	3,95	0,85
Frais de notaire	2,50	0	2,50
Frais de commercialisation	2,00	0	2,00
Frais de commercialisation locative	1,05	1,05	0
Marge du promoteur	9,55	0	9,55
TOTAL	100,00	81,40	18,60

Source : Groupe ARTEA

→ 18,60% de valeur créée à la mise en exploitation

ARTEA, concepteur – développeur - propriétaire d'immobilier et d'énergie de 3^{ème} génération

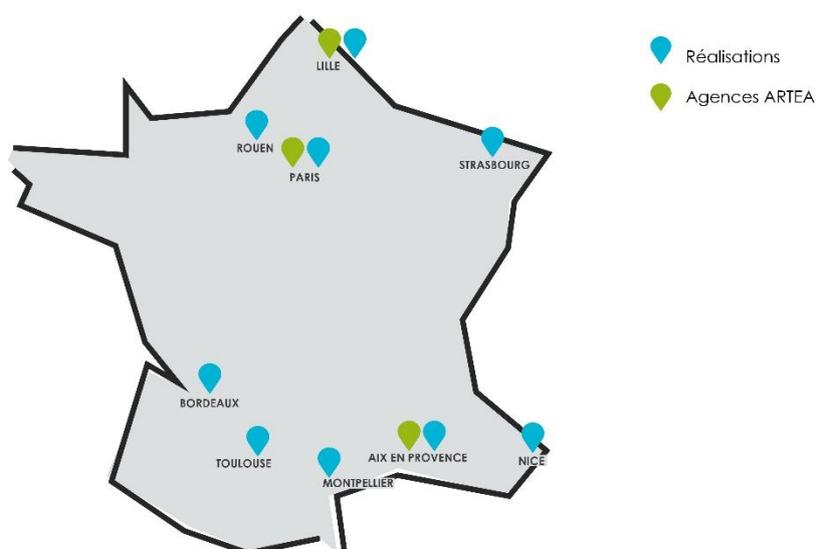


Lorsqu'un immeuble construit par le pôle promotion est en cours de développement, celui-ci peut être conservé en patrimoine ou cédé en VEFA, ceci quel que soit l'avancement de sa construction.

La décision de conserver un actif développé par le pôle promotion est prise en fonction de :

- La capacité financière du Groupe à conserver celui-ci en patrimoine.
- La nature de l'actif ; en cas d'actifs développés au sein d'un Arterparc, le Groupe privilégie une conservation en patrimoine du bien ; en cas d'actifs développés hors Arterparc, le Groupe privilégie une cession en VEFA.
- Des offres d'acquisition reçues par le Groupe qui génèreraient d'éventuelles cessions.

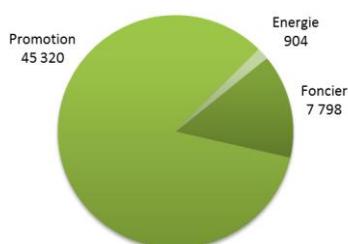
A date, les implantations géographiques des réalisations et agences ARTEA sont les suivantes :



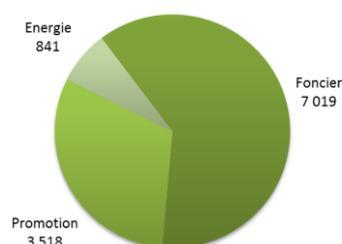
Source : ARTEA

La répartition du chiffre d'affaires consolidé, réalisé uniquement en France, entre les différentes activités au cours des deux derniers exercices s'établit comme suit :

Au 31 décembre 2015 (en K€)



Au 31 décembre 2014 (en K€)



6.1.1 Pôle promotion

L'activité du pôle promotion du Groupe ARTEA consiste en le développement et la construction d'immeubles de bureaux.

Le pôle promotion se concentre sur l'immobilier d'entreprise et en couvre tous les domaines : immeubles de bureaux en centre-ville, locaux d'activité, parcs technologiques, locaux commerciaux...

Dans le cadre d'opérations 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, le Groupe privilégie 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. La Société est particulièrement vigilante sur ces différents points.

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 conséquence, le Groupe fait appel à différents prestataires selon les projets.

Service architecture et aménagement d'espaces intérieurs

Afin de mener à bien la réalisation de ses bâtiments, le pôle promotion s'appuie également sur les services intégrés en interne d'architecture, d'aménagement d'espaces intérieurs et d'urbanisme spécialisé dans l'immobilier d'entreprises et de logements.

Il développe des 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 écoresponsable liée au monde du travail et à l'immobilier d'entreprise, ce service a développé également son savoir-faire dans les domaines suivants :

- Le macro-zoning : conception des aménagements intégrant des solutions et une organisation personnalisée des espaces,
- Le space-planning : sur la base d'un cahier des charges, développement de concepts d'aménagements performants intégrant des réflexions à la fois issues de la stratégie de l'entreprise et des besoins de ses utilisateurs,
- La définition de cahiers des charges nécessaires à l'obtention de certifications environnementales de type Bream, Effinergie, ...

Les solutions proposées intègrent systématiquement des 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...

Ce service est assuré par VOLUME B, filiale d'ARTEA, qui employait 5 personnes au 31 décembre 2015.

En aval, ARTEPROM assure également les missions d'entretien et de rénovation des actifs d'ARTEA.

Ainsi, depuis l'origine, le Groupe a déjà livré plus de 150 000 m² de bureaux et installé plus de 200 clients.

Au cours des exercices clos respectivement au 31 décembre 2014 et 31 décembre 2015, les principaux investissements réalisés en matière immobilière ont permis au Groupe de livrer une surface d'environ 10 000 m². Les principales livraisons de bâtiments ont été effectuées à Aix en Provence (Campus Arteparc – Bâtiment A, B et C pour 6 468 m²) et à Lille Lesquin (Bâtiment C pour 1 976 m²). Le développement de ces quatre bâtiments a représenté un investissement cumulé de 18 023 K€ au 31 décembre 2015 contre 10 851 K€ au 31 décembre 2014.

L'organisation mise en place au sein du Groupe est la suivante :

1. A l'origine d'une opération de développement immobilier, ARTEA crée usuellement une société immobilière X (SCI ou SARL) destinée à détenir l'immeuble à développer.

2. Cette société X achète le terrain et confie au pôle promotion un contrat de promotion immobilière aux termes duquel il s'engage à construire et à livrer à la société X un immeuble à prix et délai définis. Dans ce cadre, le pôle promotion contracte tous les marchés nécessaires pour concevoir et construire l'immeuble aussi bien à l'extérieur du Groupe (bureaux d'étude techniques, marchés, travaux...) qu'au sein du Groupe (architecture, études techniques, développement durable...). En conséquence, le pôle promotion facture à la société X le prix de revient de l'immeuble assorti d'une marge.
3. Le pôle promotion fait appel aux services de la SARL VOLUME B pour les prestations d'études architecturales. VOLUME B facture ainsi ses honoraires au pôle promotion, lesquels constituent un élément du prix de revient de l'immeuble dans le cadre du contrat de promotion.
4. Le pôle promotion fait également appel à la SARL ARTESOL au titre des études techniques en relation avec les aspects environnementaux et génie climatique. Ces prestations sont facturées par ARTESOL au pôle promotion, lesquelles font donc également partie intégrante du prix de revient de l'immeuble.

En 2015, l'activité promotion était assurée par la société ARTEPROM, filiale d'ARTEA et comprenait 8 salariés au 31 décembre 2015.

Au titre de ses activités de promotion en 2015, le Groupe a notamment vendu l'immeuble « The Crown » et l'actif « le Silo » pour un chiffre d'affaires constaté en 2015 de respectivement 33 042 K€ et 4 459 K€ (cf. note 5 des annexes des comptes consolidés au 31 décembre 2015 présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous).

En 2014, le chiffre d'affaires « promotion » était lié à la livraison d'un seul immeuble et des travaux supplémentaires facturés à certains locataires.

Ces chiffres d'affaires sont générés uniquement par les immeubles cédés à l'extérieur du Groupe et n'incluent en conséquent pas les immeubles conservés en patrimoine par le Groupe. Le chiffre d'affaires promotion comprend également l'ensemble des aménagements spécifiques demandés par les clients.

6.1.2 Pôle foncier

Le pôle foncier du Groupe comprend deux principales activités : la conservation d'immeubles développés par le pôle promotion en vue de leur location (via des baux commerciaux) et la gestion locative correspondante ainsi que le suivi des relations clients.

Conservation d'immeubles développés par le pôle promotion en vue de leur location

Lorsqu'un immeuble, construit par le pôle promotion, est achevé et dans le cas où ARTEA dispose des moyens nécessaires à sa conservation en patrimoine, le Groupe conserve l'actif qui est alors géré par le pôle foncier. Dans le cas contraire ou suite à une offre d'acquisition reçue et saisie par le Groupe, cet immeuble pourra être cédé en VEFA.

Par ailleurs, historiquement, ARTEA avait acquis des actifs immobiliers auprès de promoteurs extérieurs, 6 immeubles sont actuellement toujours détenus en patrimoine. ARTEA n'a, à ce jour, plus vocation à acquérir des immeubles construits par des promoteurs extérieurs au Groupe.

Activités de gestion locative des actifs en patrimoine et de suivi des relations clients

Ce pôle comprend les domaines d'intervention suivants :

- La gestion comptable et financière des structures filiales du Groupe (SCI, SARL, SNC),
- La gestion administrative et juridique du Groupe (suivi des 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.

Afin d'assurer un suivi de proximité de ses locataires, le Groupe dispose de deux agences, l'une sur le site de l'ARTEPARC Meyreuil et la seconde sur le site de l'ARTEPARC Lesquin.

Les ARTEPARC

La couverture de tous les domaines de l'immobilier par le Groupe ARTEA lui a notamment permis de développer le concept de l'« ARTEPARC » dont le premier situé à Meyreuil (département 13 – Bouches-du-Rhône) a été livré en 2011. 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. 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.

ARTEPARC de Meyreuil (Aix en Provence)



Source : ARTEA

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,
- 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...

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 livré en 2011.

Un second ARTEPARC est en chantier à Lesquin (à proximité de Lille). Un bâtiment (Bâtiment C) a été livré au mois de juillet 2015 et deux autres bâtiments (Bâtiments A et B) devraient être achevés avant fin août 2016.

Au sein de ce nouvel ARTEPARC actuellement en cours de construction, le Groupe entend proposer à ses locataires des espaces de coworking.

Les revenus locatifs sont essentiellement issus de baux commerciaux signés avec des sociétés de renom (ENGIE, QUIKSILVER, BNP PARIBAS, 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 très faible. 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 une fois le locataire dans les locaux.

Au 31 décembre 2015, les actifs loués représentaient un ensemble de 25 immeubles de bureaux occupés par près de 60 locataires sur une surface totale de 47 792 m². La valeur d'expertise de ces actifs, établie par CUSHMAN & WAKEFIELD, et les méthodes de valorisation utilisées sont présentées en Annexe 1.

Sur les 25 immeubles détenus par le Groupe, 19 immeubles représentant 38 748 m² ont été construits par le pôle promotion du Groupe.

L'activité de gestion du parc immobilier du Groupe ARTEA est assurée par sa filiale ARTECOM qui possède une expertise reconnue dans la gestion immobilière.

ARTECOM employait 3 personnes au 31 décembre 2015.

Les revenus du pôle foncier proviennent des loyers issus de la location des actifs du Groupe.

L'ensemble des immeubles détenus par le Groupe font l'objet de garanties prises par les prêteurs ayant contracté des emprunts bancaires hypothécaires. Ces garanties prennent majoritairement la forme de nantissements, de cautions solidaires ou encore de cessions de créances professionnelles portant sur le montant des loyers.

Le détail est précisé dans la note 26 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015 présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous.

ARTEA a également entamé une politique de rotation des actifs afin de pouvoir initier de nouvelles opérations. Le Groupe a ainsi cédé 4 actifs, à leurs valeurs d'expertise en fin d'année 2015 représentant 5 422 m² pour un montant d'environ 12,5 M€ (cf. note 8 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015, présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous). La politique de rotation des actifs est mise en place dans le cadre de l'optimisation du cash-flow du Groupe. Les décisions se prennent en fonction d'opportunités de marché et d'objectifs de rendement.

6.1.3 Pôle environnement et énergies renouvelables

Le pôle environnement et énergies renouvelables regroupe les activités suivantes :

- La conception et la réalisation d'équipements permettant de réaliser des immeubles environnementaux,
- La production et la vente d'électricité (centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques).

Activité de conception et la réalisation d'équipements permettant de réaliser des immeubles environnementaux

Cette activité est positionnée à la croisée des métiers de l'immobilier et de l'énergie. Elle assure une mission de conseil et d'ingénierie environnementale aux différentes entités du Groupe et pilote ainsi la stratégie de développement des énergies renouvelables du Groupe via ses activités d'ingénierie et de certifications « GREEN RATING ».

Dans le cadre de ses activités, le pôle environnement et énergies renouvelables met au point des procédés innovants permettant d'obtenir des bâtiments autonomes et producteurs d'énergie entre autres grâce à 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

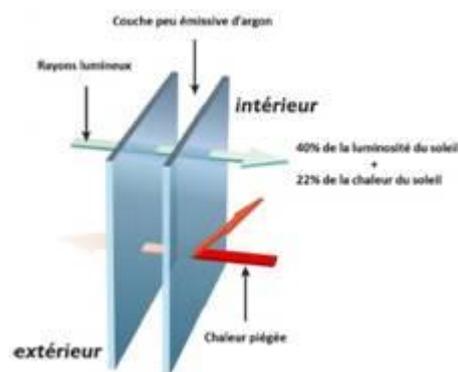


Illustration des vitrages performants

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 infrarouge.

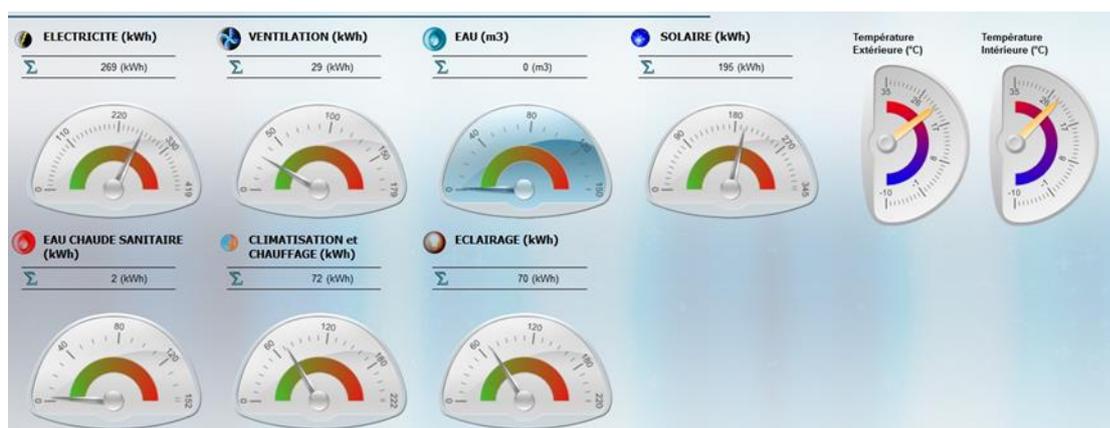
Compte tenu des compétences acquises, le Groupe a développé un procédé et un dispositif de climatisation solaire ayant fait l'objet d'un brevet qui permet d'anticiper les besoins de climatisation d'un bâtiment par le stockage de l'air frais. Cette technologie a été intégrée dans le bâtiment Campus ARTEPARC C livré en décembre 2015.

Présentation de l'outil GREENVIEW© développé par le Groupe

Dans son objectif d'optimisation des ressources, le Groupe 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.

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 consommation d'énergie (électricité, eau, chauffage, climatisation...) :



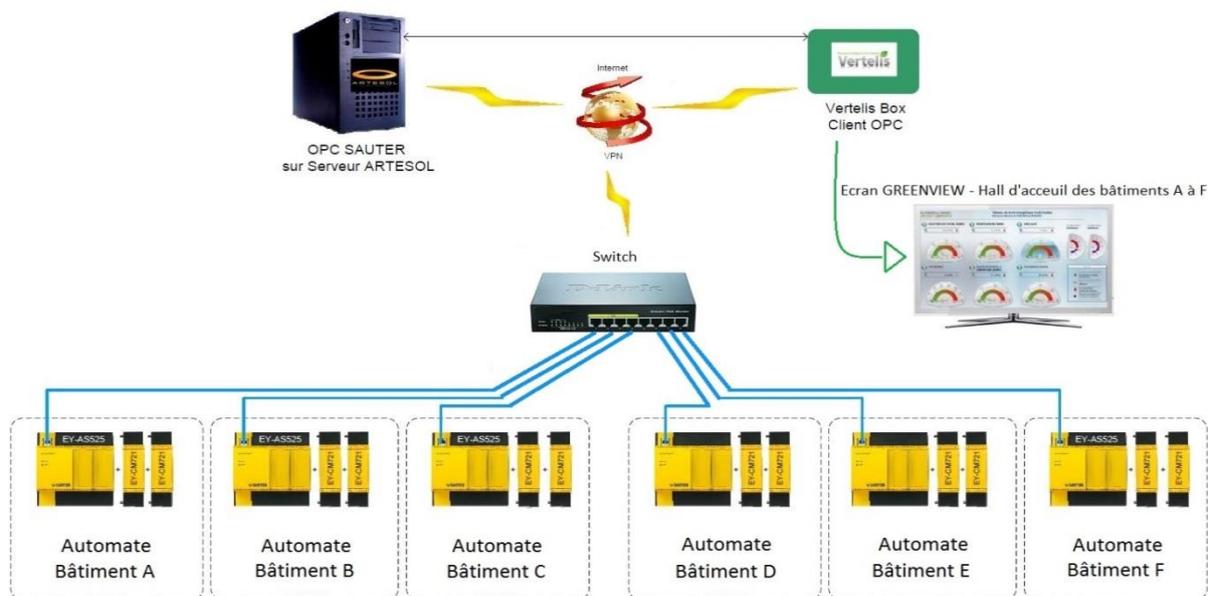
Source : ARTEA

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 l'impact environnemental lié à leur activité,
- De construire un 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.

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.

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.

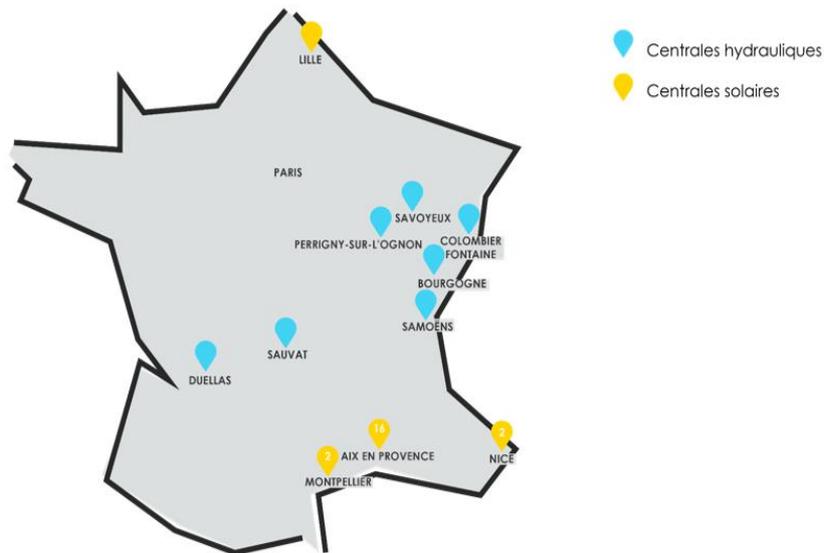
GREENVIEW® est une marque de la société ARTESOL.

L'ensemble de ces activités de conception et de réalisation d'équipements permettant de réaliser des immeubles environnementaux est assuré par ARTESOL, filiale à 64% du Groupe ARTEA. Cette société employait 3 personnes au 31 décembre 2015.

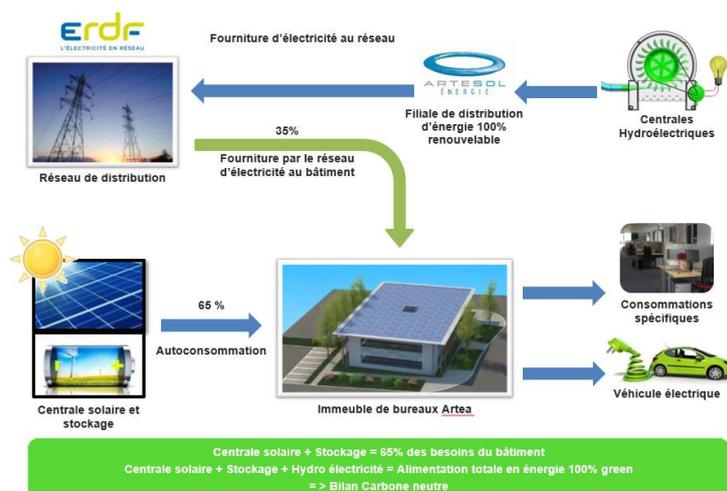
Le pôle promotion fait également appel à ARTESOL au titre des études techniques en relation avec les aspects environnementaux et génie climatique. Ces prestations sont facturées par ARTESOL au pôle promotion, lesquelles font donc également partie intégrante du prix de revient de l'immeuble.

Activité de production et de vente d'électricité

En complément des constructions pensées en termes d'économie d'énergie et équipées d'intelligence artificielle qui permettent notamment de maîtriser le niveau de charges locatives, ARTEA a bâti sur les toitures des immeubles des centrales solaires et a investi dans des barrages hydrauliques permettant de produire et vendre de l'électricité auprès d'EDF.



Cette complémentarité permet ainsi au Groupe de mettre en œuvre sa stratégie « Triple 0 » pour l'ensemble des futurs parcs (cf. paragraphe 12.1 ci-dessous). Cette stratégie « Triple 0 » qui consiste à faire fonctionner des immeubles avec une énergie 100% green utilisant zéro carbone, zéro fossile et zéro nucléaire est illustrée de manière suivante :



Présentation des centrales solaires du Groupe

La plupart des bâtiments réalisés par le Groupe sont équipés de panneaux solaires sur leurs toits et l'énergie produite par ces panneaux transite par un transformateur pour être ensuite vendue à EDF via des contrats (un par centrale) signés au fur et à mesure des mises en service. Depuis 2015, certaines centrales fonctionnent en autoconsommation.

La puissance totale des panneaux photovoltaïques issue des 25 centrales solaires installées sur les bâtiments d'ARTEA représente 2,17 MWc.

Les centrales solaires du Groupe sont détenues par la filiale ARTESOL.

L'organisation mise en place au sein du Groupe est la suivante :
ARTESOL conclue avec la société X (propriétaire de l'immeuble) un contrat de bail aux termes duquel elle loue à ARTESOL certaines parties de l'immeuble, en particulier les toitures, sur lesquelles ARTESOL

investit et installe, en les intégrant au bâti, les équipements constitutifs de la centrale photovoltaïque. ARTESOL exploite cette centrale qui produit de l'électricité qu'elle revend à EDF.

En conséquence, la société X perçoit un loyer de la part de ce sous-groupe au titre des surfaces ainsi données à bail.

La valeur comptable des centrales solaires au 31 décembre 2015 ressortait à environ 5,0 M€ pour une valeur d'expertise de 7 M€ (source UNICA). Cette valeur d'expertise est estimée selon la méthode de valorisation des Discounted Cash Flows (DCF).

La valeur des actifs a été déterminée par la somme des Free Cash Flows futurs actualisés sur la base des hypothèses suivantes :

- La signature d'un contrat de vente d'électricité sur 20 ans avec EDF permet d'avoir une bonne lisibilité des revenus futurs pouvant être versés aux actionnaires pendant la durée restante de l'obligation d'achat.
- Le taux d'actualisation retenu, correspond au TRI cible des investisseurs produisant de l'électricité photovoltaïque.
- Le résultat a été croisé avec les prix de cession des sociétés de production d'électricité solaires constatés début 2016.

Présentation des centrales hydrauliques propriétés du Groupe ARTEA

En complément de sa production d'électricité issue des panneaux solaires, le Groupe a souhaité développer une autre source d'énergie via l'acquisition et la rénovation de centrales hydrauliques.

La première centrale, acquise en 2011 par la société ARTESOL HYDRAU, filiale du groupe ARTEA à 99%, est celle des Duellas (24). Dotée d'une puissance nominale de 320 kW la centrale des Duellas est soumise au contrat H07 (dont les termes figent un régime d'obligation d'achat à prix fixé) depuis 2012 avec l'opérateur historique EDF qui s'engage à racheter pour une durée de 20 ans, l'énergie produite au prix d'environ 14 centimes l'été et 8 centimes l'hiver du kW du fait du tarif H07 (contre environ 4 centimes l'été et 2 centimes l'hiver du kW sur le marché libre de l'électricité) compte tenu du niveau de travaux engagés par l'exploitant. Sa production annuelle est de l'ordre de 680 MWh.

La création de valeur générée par le rachat et la rénovation de la centrale par le Groupe ARTEA se matérialise de la manière suivante :

Poste	Valeur / coût (en K€)
Acquisition du site en 2011 et investissement de rénovation	767
Chiffre d'affaires moyen	120
Rendement brut	15,0%
Valeur marché 2015*	1 320
Création de valeur	553

*Source : expertise Eau Zone

→ 72% de valeur créée à la mise en exploitation

Au cours de l'année 2015, la société ARTESOL ENERGIE, filiale du groupe ARTEA à 51%, a acquis six microcentrales hydro-électriques. Ces investissements ont représenté un montant de 4 623 K€ portant ainsi la valeur du portefeuille d'actifs hydrauliques à 8 399 K€ ; ce montant tient compte de l'affectation de l'écart d'acquisition des deux sociétés, détenant des barrages, acquises en 2015.

Aucun investissement significatif n'avait été réalisé sur l'exercice 2014.

L'énergie produite par ces centrales est directement injectée dans le réseau ERDF pour être rachetée par EDF ; cette énergie n'est pas réintroduite spécifiquement dans les immeubles détenus par ARTEA. En revanche, la production de cette énergie renouvelable permet au Groupe d'asseoir auprès de ses clients et locataires une stratégie dite « triple zéro » (zéro carbone, zéro fossile, zéro nucléaire) du fait des productions énergétiques observées au regard des consommations des bâtiments mesurées.

Les centrales aujourd'hui en portefeuille sont toutes en exploitation, hormis la centrale de Savoyeux, et sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Date d'acquisition	Nom	Puissance (Post rénovation)	Chute	Turbine	Tarif de revente (Post rénovation)
2011	Centrale les Duellas	320 kW	2 m	Kaplan	H07
	Centrale Perrigny *	350 kW	2,6 m	Kaplan	H07
2015	Centrale Samoëns *	1 075 kW	174 m	Pelton	H07 + marché libre
	Centrale Colombier *	400 kW	2,1 m	Francis	H07
	Centrale Savoyeux *	400 kW	2,5 m	Fontaine	H07/ H16 (exploitation en 2017)
	Centrale Les Planches *	660 kW	27,3 m	Banki	H07
	Centrale Saignes *	1 650 kW	150 m	Pelton	H07 + marché libre
TOTAL		4 855 kW			

* Centrales en cours de rénovation

La puissance totale des centrales hydrauliques s'élève aujourd'hui à 3 775 kW et devrait s'élever à 4 855 kW à horizon 2017 une fois l'ensemble des centrales rénovées.

La valeur d'expertise estimée post rénovation de l'ensemble des centrales hydrauliques s'établit à 18,1 M€ (source : EAUZONE). Cette valeur d'expertise est estimée au regard des dernières transactions réalisées sur le marché des centrales hydroélectriques.

La valorisation d'un site dépend également de :

- Sa chute, les sites haute chute sont plutôt mieux valorisés ;
- La puissance du site, les sites les plus gros étant mieux valorisés ;
- L'état des équipements ;
- L'hydrologie du site ;
- La durée des autorisations.

6.2 Principaux marchés

6.2.1 Activité immobilière

Dans le cadre de son développement en région, ARTEA est susceptible d'intervenir dans différentes métropoles en région comme aujourd'hui à Nice, Lille et Aix en Provence. Les paragraphes ci-dessous présentent des éléments relatifs aux marchés immobiliers dans différentes zones où ARTEA va se développer. A titre d'exemple, des éléments de marché relatifs à l'agglomération de Nîmes, à la région PACA – Aix en Provence et à l'agglomération de Toulon sont respectivement présentés dans les paragraphes 6.2.1.2, 6.2.1.3 et 6.2.1.4 ci-dessous.

6.2.1.1 Synthèse France (source : CUSHMAN & WAKEFIELD)

Vents porteurs pour la consommation tertiaire

Le marché des bureaux français termine l'année 2015 sur une note positive, les 3,25 millions de m² commercialisés affichant une progression de 5% en un an.

Le maintien du rythme d'activité au-delà des 3 millions de m² paraissait encore inaccessible cet été, au vu du passage à vide de la première moitié de l'année. L'attentisme des entreprises à concrétiser leurs projets immobiliers ne s'est pas prolongé au-delà de l'été, le marché français comblant finalement son retard observé au 1er semestre. Ce redressement, spectaculaire en Île-de-France, a reposé sur la très bonne tenue de l'activité à Paris intramuros – Quartier Central des Affaires en tête - mais aussi en Boucle Sud. La demande placée en surfaces intermédiaires aura d'ailleurs compensé le repli des grandes signatures.

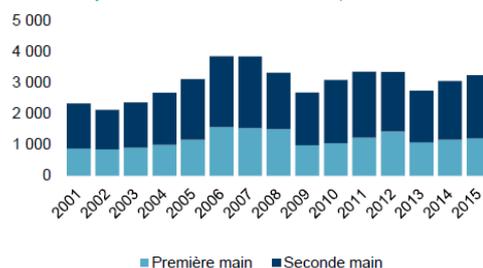
La province a, quant à elle, dépassé d'une courte tête le million de mètres carrés, signant sa troisième année consécutive de progression. Mention spéciale pour les surfaces de 2nde main (+8%), qui font mieux que les bureaux neufs (+3%). Cette orientation du marché aura de facto compensé les rationalisations consécutives à la plupart des signatures dans le neuf.

Lyon toujours, mais Rennes aussi

Contrairement au marché francilien, l'activité en province a davantage pris ses marques au 1er semestre, le neuf jouant un rôle décisif sur les marchés de Lyon, Bordeaux et Rennes. Quelques nouveautés sont à relever dans ce palmarès 2015, qui consacre sans surprise Lyon comme 1er marché en région. La contreperformance de Marseille, en manque de grands mouvements, lui a fait céder sa 3ème position au profit de Bordeaux, tandis que Rennes, outsider en 2014, s'est hissé à la 4ème place.

Plus en détail, sur le marché lyonnais, la concrétisation de plusieurs transactions d'envergure intervenues à Gerland (EDF, RTE, CAP GEMINI) et Vaise a tiré le marché vers le haut (+12%). Ces grandes signatures

Demande placée de bureaux en France, en milliers de m²



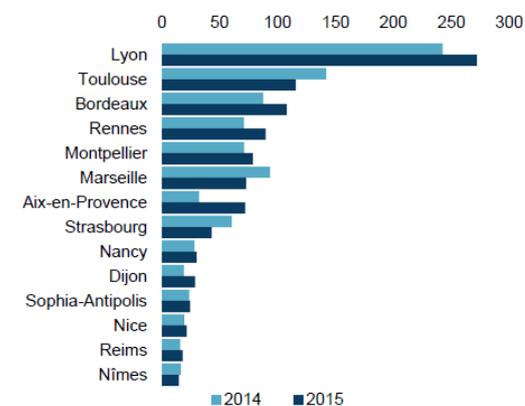
Source: Cushman & Wakefield, CECIM, OBM, RNOIE

Demande placée de bureaux en France, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield, CECIM, OBM, RNOIE

Demande placée de bureaux par marché en 2015, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield, CECIM, OBM, RNOIE

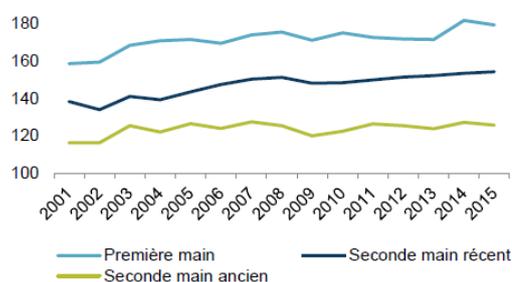
auront d'ailleurs manqué à Toulouse (-18%). A Bordeaux, de nombreux comptes propres, plusieurs transactions d'envergure et la forte activité du centre-ville ont permis à l'agglomération d'afficher une progression de +23% en un an. Des comptes propres et clé-en-main auront également boosté le marché de Rennes (+27%). Montpellier recèle, pour sa part, un potentiel encore inexploité en 2015, tant du côté des surfaces neuves que des grandes transactions, l'essentiel de son activité ayant concerné des locaux de 2^{de} main.

Marseille mis à part, les marchés de la région PACA ont suivi des tendances contrastées. Aix-en-Provence a réalisé une année exceptionnelle, doublant son score de l'an passé quand Nice et Sophia-Antipolis, contrariées par le manque de neuf, ont fait aussi bien que l'an passé, sans plus. Toulon revient à un rythme de croisière après deux années record.

Faible consolidation du loyer de 1^{ère} main

Le loyer moyen de transaction des surfaces neuves/restructurées s'est faiblement corrigé, pour s'établir à 180 €/m²/an en moyenne en 2015, tandis que cette valeur est restée stable pour des bureaux récents (155 €/m²/an) et s'est à l'inverse légèrement repliée pour les surfaces anciennes.

Loyers de bureaux en France, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield, OBM, RNOIE

Ces moyennes cachent évidemment des réalités de marchés très différentes. Sur les marchés régionaux hors de l'Île-de-France, le loyer moyen de 1^{ère} main s'établit à 160 €/m²/an, contre 165 €/m²/an l'an passé, mais seule une poignée d'agglomérations dépasse la barre des 170 €/m²/an.

Les principaux marchés - Lyon, Toulouse, Bordeaux - sont hauts en contraste. La finalisation de plusieurs grandes transactions à La Part-Dieu pour des valeurs supérieures à 250 €/m²/an aura fait grimper le loyer lyonnais, dont la valeur prime augmente aussi (295 €/m²/an). A Bordeaux, la valeur faciale moyenne de transactions de bureaux neufs a atteint 170 €/m²/an en centre-ville, un plus haut historique, tandis qu'à Toulouse, celui-ci a reculé de -3%, effet d'un déplacement transactionnel hors du cœur de l'agglomération. Marseille est, quant à elle, retournée à des valeurs plus usuelles (210 €/m²/an) après la poussée opérée par quelques signatures dans la tour « La Marseillaise ».

Stabilité pour les loyers des bureaux récents

Les surfaces récentes tiennent la barre avec une valeur moyenne de 140 €/m²/an, et des loyers faciaux compris entre 110 et 190 €/m²/an selon les marchés observés. Peu de changements sont à relever quant à ces valeurs au cours de l'année 2015 ; signalons cependant un repli de 5% à Lyon, 4% à Toulouse et Nancy. A l'inverse, ces mêmes loyers ont progressé à Bordeaux (+5%) et Aix-en-Provence (+4%).

Loyers de 1^{ère} main de bureaux en France, en 2015, en €/m²/an



Source: Cushman & Wakefield Research

Pressions à la baisse des loyers de bureaux anciens sur quelques marchés

De façon prévisible, les loyers de bureaux anciens tendent à davantage se corriger en présence d'une offre de qualité et abondante. Toulon, Aix, Rennes, Strasbourg, Sophia et Nancy affichent toutes des disponibilités de 2^{de} main qui pèsent entre 75 et 90% du stock total. L'arrivée de surfaces neuves y est souvent

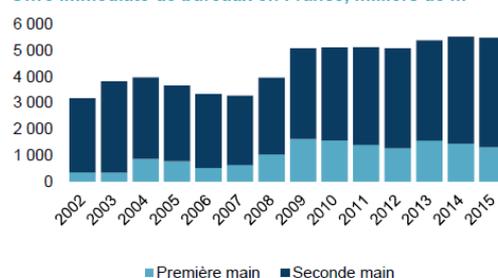
attendue de pied ferme, à l'image de Rennes (projet EuroRennes), Sophia-Antipolis (Ecocrêtes ; Ecopolis) ou encore de Strasbourg (Wacken Europe). Contre-exemples intéressants, Lyon et Bordeaux, dont le poids des surfaces de 1ère main (respectivement 40 et 25%) n'a pas fait chuter outre mesure le loyer des bureaux anciens. Pour plusieurs marchés ne dépassant pas le seuil des 100 €/m²/an, l'écoulement de ces surfaces demeure parfois problématique en dépit de loyers attractifs. Il pose l'inévitable question du traitement de l'obsolescence du parc de bureaux en province quand l'élasticité des valeurs ne permet pas toujours un retour sur investissement satisfaisant.

Stabilisation de l'offre immédiate...

L'alourdissement depuis 2 ans des disponibilités de bureaux a pris fin en 2015, celles-ci totalisant 5,5 millions de m², un niveau stable d'une année sur l'autre.

La tendance est cependant différente selon la qualité des surfaces tertiaires considérées : en baisse de -11% pour les bureaux neufs, en hausse de +3% pour les surfaces de 2nde main. Un tel résultat confirme le dimensionnement de la production neuve au plus près de la demande exprimée par les entreprises, lesancements en blanc restant réservés aux marchés les plus profonds et établis, à l'image de Paris intramuros, de l'ouest parisien ou des secteurs phares de Lyon.

Offre immédiate de bureaux en France, milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield, OBM, RNOIE

Les disponibilités immédiates de bureaux se sont légèrement contractées en Ile-de-France (-3% en un an) tandis que sur les 16 agglomérations observées, la tendance est plutôt à la hausse (+5%). Il faut dire que le marché lyonnais pèse lourd (+ de 400 000 m² aujourd'hui disponibles, en hausse de 36% d'une année sur l'autre). Ailleurs (Marseille, Bordeaux ou Rennes), l'offre immédiate est en baisse.

Offre immédiate de bureaux en France, milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield, OBM, RNOIE

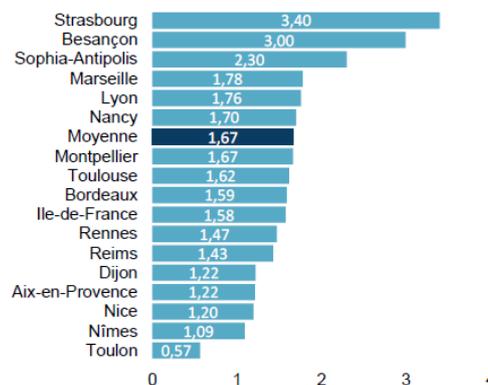
...Mais la 2nde main pèse encore lourdement...

Si l'offre de 1ère main s'est aussi bien résorbée en Ile-de-France (-9%) qu'en province (-12%), les trajectoires sont strictement inversées dès lors qu'il s'agit de surfaces de 2nde main. Ces disponibilités franciliennes, proches de 3 millions de m², ont vu leurs stocks se stabiliser quand, en province, celles-ci ont grimpé de +11% en un an.

En régions, les grands marchés (Lyon, Toulouse, Marseille) ont enregistré une hausse importante de leur offre de 2nde main (de +11% à +41%) quand Rennes et Bordeaux ont vu ce stock se contracter, ou se stabiliser (Montpellier).

L'adéquation de ces surfaces à la demande des utilisateurs est d'autant plus difficile à résoudre que les marchés concernés disposent d'un potentiel de revalorisation du loyer limitant de facto le retour sur investissement.

Délais d'écoulement théorique de l'offre immédiate, en année



Source: Cushman & Wakefield, OBM, RNOIE

...Et le neuf manque sur plusieurs marchés

Le délai d'écoulement, soit le temps commercialisation des stocks disponibles compte tenu de la demande placée en moyenne sur les 5 dernières années, s'élève à 1 an et 8 mois à l'échelle nationale, un chiffre stable même en excluant l'Île-de-France.

Strasbourg, Besançon, et Sophia-Antipolis affichent toutes des délais d'écoulement au-delà de deux années, pénalisées essentiellement par l'abondance de leurs stocks de 2^{de} main. A noter l'impressionnante remontée de Lyon, consécutive aux vagues de livraisons - et de libérations- intervenues en 2015.

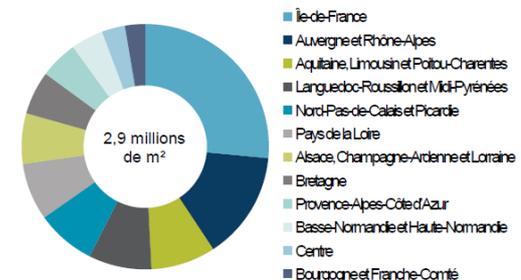
Dès lors que l'on considère uniquement les surfaces de 1^{ère} main, ces délais d'écoulement chutent de façon spectaculaire, quelque 9 agglomérations affichant moins d'un an de stock. Cette pénurie risque d'empêcher la pleine expression du potentiel de plusieurs marchés, à l'image de Nice et de Sophia-Antipolis.

Stabilité en trompe l'œil des mises en chantier

Le recul des mises en chantier a pris fin au 1^{er} semestre 2015. Pour autant, le rythme reste timide (+1%) et ne dépasse pas, en 2015, le seuil des 3 millions de m². Sans surprise, l'Île-de-France se taille la part du lion, concentrant à elle seule plus du quart des mises en chantier tertiaires, contre 23% l'an passé.

La forte progression de la région-capitale (+14%) aura d'ailleurs compensé les reculs importants de la production neuve sur plusieurs marchés tertiaires tels que l'Auvergne / Rhône-Alpes (-7%), le Languedoc-Roussillon / Midi-Pyrénées (-12%) ou encore la région PACA (-39%). Parmi les grandes régions qui accélèrent le rythme, citons l'Alsace / Champagne-Ardenne / Lorraine (+40%) et l'Aquitaine / Limousin / Poitou- Charentes.

Mises en chantier de bureaux en France au 1^{er} semestre 2015



Source: Sitadel

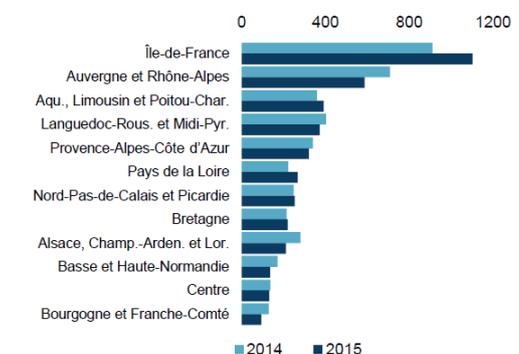
La relance des mises en chantier, décelable en première moitié d'année n'aura pas tenu ses promesses, les cycles de production s'effectuant par vagues successives à l'issue, le plus souvent, d'une pré commercialisation suffisante. Seuls les meilleurs marchés de l'Île-de-France, de Lyon et, dans une moindre mesure, de Toulouse, Bordeaux et Marseille disposent des atouts permettant aux opérateurs les lancements en blanc. Propice à limiter les risques de dérapage, ce fonctionnement n'en demeure pas moins limitatif pour plusieurs agglomérations de taille moyenne telles que Nice, Sophia-Antipolis, Rennes ou encore Strasbourg.

Léger repli des autorisations

La volumétrie des surfaces autorisées a reculé de 1% en un an, approchant 4,1 millions de mètres carrés en 2015. Cet indicateur, qui ne laisse pas présager du passage en phase opérationnelle des projets, n'en demeure pas moins un marqueur de la propension au développement des acteurs de la construction.

Comme pour les mises en chantier, la croissance de 20% des autorisations en Île-de-France atténue le repli général en province (-7%), qui s'illustre d'ailleurs en Auvergne/Rhône- Alpes (-17%) et en région PACA (-6%). Cette contraction n'est cependant pas généralisée, avec

Surfaces de bureaux autorisées en province, en milliers de m²



Source: Sitadel

des progressions relevées en Aquitaine / Limousin / Poitou-Charentes (+9%) et en Bretagne (+3%).

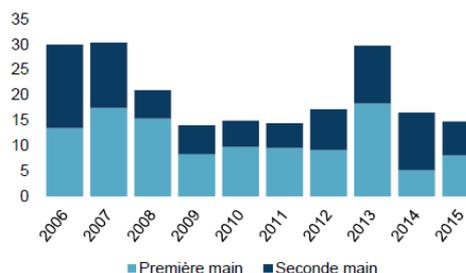
Plusieurs freins réglementaires, administratifs et fiscaux tendent à limiter le positionnement des acteurs de la construction, sans compter la rareté du foncier ou la complexité des opérations sur plusieurs sites tertiaires vieillissants.

6.2.1.2 Nîmes (source : CUSHMAN & WAKEFIELD)

La baisse de l'activité s'est confirmée en 2015

Le marché de bureaux nîmois aura conservé une tendance baissière en 2015 (-11% en un an). Ainsi, un peu moins de 15 000 m² de bureaux ont été transactés au cours des 12 derniers mois, une performance bien en deçà de la moyenne décennale recensée sur ce marché (21 600 m²).

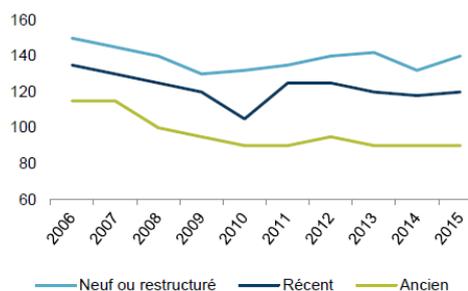
Demande placée à Nîmes, en milliers de m²



Hausse générale des valeurs locatives, excepté pour les immeubles anciens

En hausse de 4% en un an, le loyer prime en région nîmoise s'établit désormais à 145 €/m²/an, renouant avec son niveau de 2013.

Sr Valeurs locatives à Nîmes, en €/m²/an



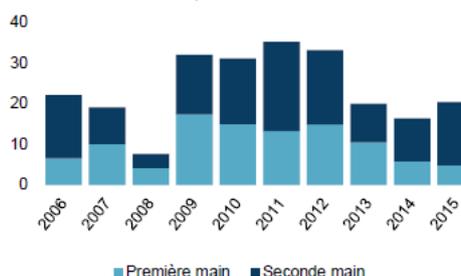
Source: Cushman & Wakefield

Face à la montée en gamme des prestations proposées par certains programmes neufs, la valeur locative de 1ère main a connu une légère hausse, se positionnant à 140 €/m²/an fin décembre 2015 contre 130 €/m²/an un an plus tôt. Suivant la même évolution, le loyer moyen des transactions réalisées sur des immeubles récents se positionne, quant à lui, à 120 €/m²/an sur la même période (+ 2% en un an). La valeur locative moyenne des transactions dans des immeubles anciens se maintient à 90 €/m²/an.

Le stock vacant s'apprécie à nouveau

Le faible dynamisme du marché Nîmois au cours de l'année 2015 s'est traduit par une hausse des disponibilités, le stock vacant ayant enregistré une hausse de 25% d'une année à l'autre pour s'établir à 20 300 m² fin décembre 2015, contre 15 500 m² un an plus tôt. Le taux de vacance s'est, quant à lui, fixé à 4,4% fin 2015.

Offre immédiate à Nîmes, en milliers de m²



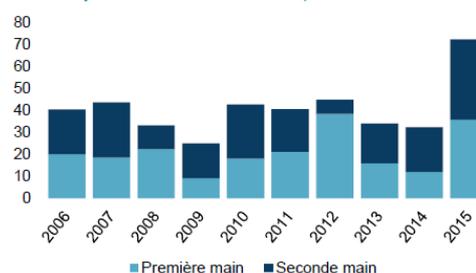
Source: Cushman & Wakefield

6.2.1.3 PACA Aix-en-Provence (source : CUSHMAN & WAKEFIELD)

Une demande placée record

Après trois années consécutives de baisse, le marché des bureaux d'Aix-en-Provence a réalisé une performance record en 2015, avec 73 000 m² commercialisés. Ce résultat, supérieur de 123% à celui de l'an dernier, dépasse très largement les performances habituelles de ce marché (37 000 m² commercialisés chaque année en moyenne depuis 10 ans).

Demande placée à Aix-en-Provence, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield

Ce regain de dynamisme du marché aixois est lié à une forte activité des grandes entreprises, notamment via des prises à bail de bureaux neufs. 14 transactions de plus de 1 000 m² se sont en effet concrétisées au cours de l'année 2015, pour un total de 40 500 m², dont 9 dans des immeubles neufs. Les surfaces de 1^{ère} main représentent ainsi près de la moitié de la demande placée, avec près de 36 000 m² de bureaux commercialisés.

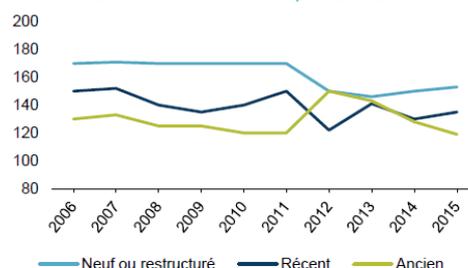
Les transactions de surfaces comprises entre 500 et 1 000 m² ne sont pas en reste, avec près de 18 000 m² commercialisés (+82% en un an), soit 1/4 de la demande placée.

Le pôle d'activité d'Aix-en-Provence a concentré 80% des volumes traités et l'essentiel des grandes transactions de l'année, sa demande placée totalisant 57 700 m² en 2015. Citons, notamment, la prise à bail de 10 000 m² par ERDF dans la ZI des Milles, celle par SOPRA de 5 000 m² dans l'Europarc de Pichaury, ou encore l'opération en compte-propre d'EUROFINS sur 5 400 m² dans la ZAC de l'Enfant. Le centre-ville confirme, quant à lui, son redressement, les 6 500 m² commercialisés sur l'année affichant une progression de +42% en un an, pour une part de marché de 9% en 2015.

Des valeurs locatives en progression

Le fort dynamisme du marché, sur les surfaces neuves notamment, a entraîné une progression des loyers. Les valeurs de transactions des immeubles de 1^{ère} main sont ainsi passées de 150 €/m²/an en moyenne en 2014 à 155 €/m²/an en 2015 (+3%). En écho à un bon niveau de commercialisation, le centre-ville a vu sa valeur moyenne de 1^{ère} main passer de 165 €/m²/an à 180 €/m²/an en un an (+9%). Sur les autres secteurs, les valeurs sont demeurées stables d'une année sur l'autre.

Valeurs locatives à Aix-en-Provence, en €/m²/an

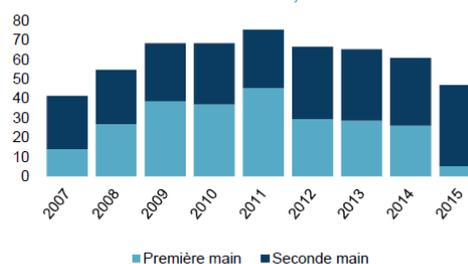


Source: Cushman & Wakefield

Assèchement du stock de 1^{ère} main

Conséquence directe du volume élevé de demande placée, l'offre immédiate a enregistré une forte contraction (-23% en un an). Seuls 47 100 m² de bureaux étaient ainsi disponibles fin 2015 sur le marché aixois, un niveau bien inférieur à la moyenne décennale (61 700 m²).

Offre immédiate à Aix-en-Provence, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield

Les nombreuses transactions d'envergure intervenues sur des immeubles neufs ont asséché le stock de bureaux de 1^{ère} main (-80% en un an) ; il ne représente plus que 5 300 m² immédiatement disponibles fin 2015, un niveau insuffisant au regard des volumes traditionnellement traités sur ce type de locaux (19 000 m² en chaque année

depuis 10 ans). Cette situation de sous-offre devrait perdurer, l'offre neuve à venir d'ici à 2017 ne dépassant pas les 20 000 m². A l'inverse, les surfaces de 2^{de} main ont vu leur niveau de disponibilités s'accroître de 20% sur la même période pour atteindre 41 800 m² fin 2015.

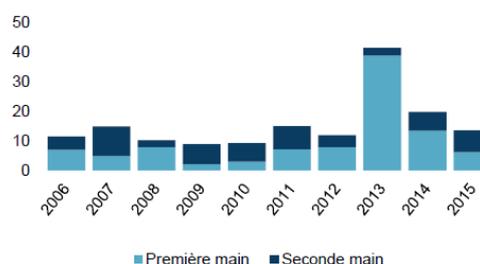
Les grandes surfaces, qui totalisaient plus de 44 000 m² fin 2014, ont vu leur stock se réduire de 44% en un an pour représenter, fin 2015, 24 800 m² de bureaux disponibles. Elles restent malgré tout majoritaires dans les disponibilités (53%). Les surfaces vacantes comprises entre 500 et 1 000 m² constituent l'autre poche principale d'offre sur le marché aixois : en hausse de 84% d'une année sur l'autre, elles représentaient 12 100 m² vacants fin 2015, soit ¼ de l'offre.

6.2.1.4 Toulon (source : CUSHMAN & WAKEFIELD)

Demande placée : Un volume de transaction en baisse mais qui reste au-dessus de la moyenne décennale

Après une année 2013 record boostée par un compte propre de 30 000 m² de la DCNS, le marché de bureaux de Toulon avait enregistré une très belle performance en 2014 avec près de 20 000 m² placés, signant son deuxième meilleur exercice de la décennie. L'année 2015 se sera, quant à elle, montrée beaucoup moins dynamique. En effet, malgré une hausse de nombre de transaction (45 en 2015 contre 36 en 2014), le volume de commercialisation s'est, quant à lui, résorbé de 32% en un an, avec un peu plus de 13 000 m² commercialisés. Toutefois, ce montant n'a rien d'alarmant, puisque nettement au-dessus du volume moyen de transactions observé sur ce marché entre 2003 et 2012 (11 200 m²).

Demande placée à Toulon, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield

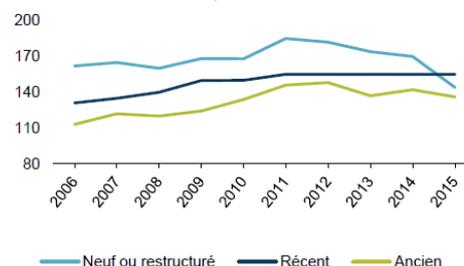
Alors que les surfaces de 1^{ère} main avaient clairement pris le lead depuis 2012, elles ont cédé du terrain en 2015 ne représentant plus que 46% du marché contre 67% un an plus tôt. Ce recul des transactions de bureaux neufs (-53 % d'une année sur l'autre) tranche avec une progression de 13% des commercialisations de bureaux de 2^{de} main, avec près de 7 400 m² actés. Une fois de plus, l'activité tertiaire de l'agglomération toulonnaise s'est essentiellement concentrée à l'Est, ce marché représentant 73% du volume transacté cette année soit un peu moins de 9 900 m². Notons que la ville de Toulon a, quant à elle, vu sa part de marché s'établir à 16% en 2015.

Baisse généralisée des valeurs

Après la baisse de 2014 (-10% en un an), le loyer prime s'est à nouveau corrigé pour se positionner à 173 €/m²/an en 2015, soit une baisse de 6% d'une année à l'autre.

En baisse de 15% sur la période étudiée, la valeur locative de 1^{ère} main, s'établit à 144 €/m²/an ; cette valeur est la plus basse enregistrée sur le marché toulonnais depuis 2004.

Valeurs locatives à Toulon, en €/m²/an

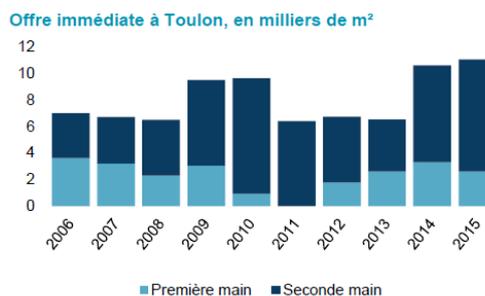


Source: Cushman & Wakefield

Les valeurs de transactions de bureaux dans le parc existant sont également en recul (-4% en un an) notamment sur des bâtiments qui ont vu le jour depuis plus de 10 ans. En effet, dans le but de faciliter les transactions, les propriétaires ont volontairement baissé les loyers, lesquels se positionnent ainsi autour de 136 €/m²/an en moyenne contre 142 €/m²/an l'an dernier.

Offre immédiate : l'offre poursuit son ascension

La baisse de l'activité observée en région toulonnaise au cours des douze derniers mois conjuguée à quelques libérations auront naturellement induit une hausse de disponibilités sur le secteur (+4% en un an). Ainsi, un peu plus de 11 000 m² étaient immédiatement disponibles dans l'agglomération fin 2015, un niveau jamais enregistré sur ce marché.



Source: Cushman & Wakefield

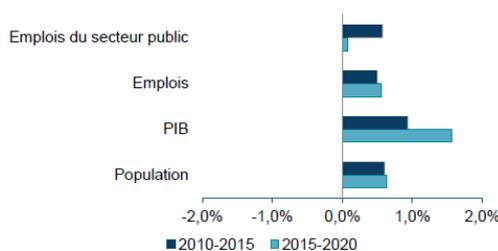
En recul de 21% d'une année sur l'autre, les surfaces neuves et restructurées restent minoritaires, ne représentant plus que 24% du stock vacant fin en 2015 contre 31% un an plus tôt. Les surfaces de 2^{de} main s'établissent, quant à elles, à 8 400 m² quand le volume moyen de commercialisation enregistré pour ce type de surfaces au cours des dix dernières se chiffre à 5 600 m². Si aucune rénovation de ces surfaces n'est diligentée et que le rythme de commercialisation continue de diminuer, une obsolescence du marché des bureaux toulonnais est à prévoir pour les années à venir. Certaines surfaces de bureaux sont d'ailleurs vacantes depuis plusieurs années.

L'offre neuve pourrait se limiter à un seul et unique projet en 2016

Au regard des indicateurs économiques qui laissent espérer un léger mieux de la situation à Toulon, le retour au dynamisme du marché des bureaux peut être attendu à l'horizon 2020.

En raison du niveau de vacance des immeubles de 1^{ère} main, les mises en chantier en blanc se font avec plus de frilosité et l'offre neuve devrait être encore très réduite l'an prochain avec, pour l'instant, un seul projet susceptible de voir le jour : le « Seaty Campus » et ses 2 800 m² développés conjointement par ICADE et COGEDIM sur la ville de Ollioules.

Taux de croissance annuel moyen des principaux indicateurs économiques

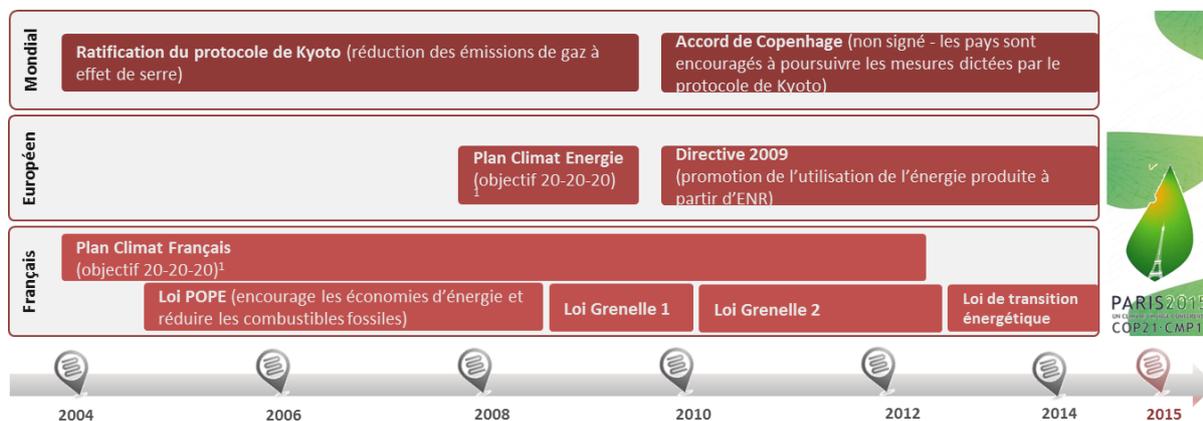


Source: Cushman & Wakefield, Oxford Economics

6.2.2 Energies renouvelables

Depuis près de 10 ans, la politique énergétique française découle directement des engagements et des mesures pris au niveau mondial, au niveau européen et repose sur trois piliers :

- diminution des émissions de gaz à effet de serre,
- développement des énergies renouvelables,
- efficacité énergétique.



¹ 20% de part des énergies renouvelables / 20% d'émissions de CO₂ en moins / 20% de plus d'efficacité énergétique

² Schémas Régionaux Climat Air Energie

³ Pour toutes les communes de plus de 50 000 habitants

Source : ADEME - BRGM

- La réglementation a été pendant longtemps l'un des principaux moteurs de l'essor des énergies renouvelables en France. La prise en compte de l'impérieuse nécessité écologique soutient son développement.
- La mise en place de différents tarifs préférentiels et le rachat garanti de la production tout au long de l'année assure aux exploitants de centrales solaires et hydrauliques des revenus quasiment constants (en dehors de défaillances techniques et de conditions climatiques négatives).

6.2.2.1 Tarif de revente pour la production d'énergie issue des centrales solaires

Le tarif de revente auprès d'EDF de l'énergie produite est fixé par décret et est régulièrement actualisé. Les dernières données publiées font état d'un prix de rachat de 13 centimes / kWh.

6.2.2.2 Tarif de revente pour la production d'énergie issue des barrages hydrauliques

Le tarif de revente auprès d'EDF de l'énergie produite dépend du niveau des investissements réalisés sur les installations.

Pour les centrales rénovées le plus récemment, le Tarif H07 défini par l'Arrêté du 1er mars 2007 fixe pour une durée de 20 ans un montant d'environ 14 centimes / kWh l'hiver et 8 centimes / kWh l'été. Pour les centrales ne répondant pas à ces critères d'installation, l'énergie est revendue sur le marché libre de l'électricité (environ 4 centimes l'été et 2 centimes l'hiver du kWh). Il est possible de vendre l'énergie à tout opérateur ayant conclu un contrat avec RTE, filiale d'EDF.

6.3 Evènements exceptionnels ayant influencé l'activité

Néant

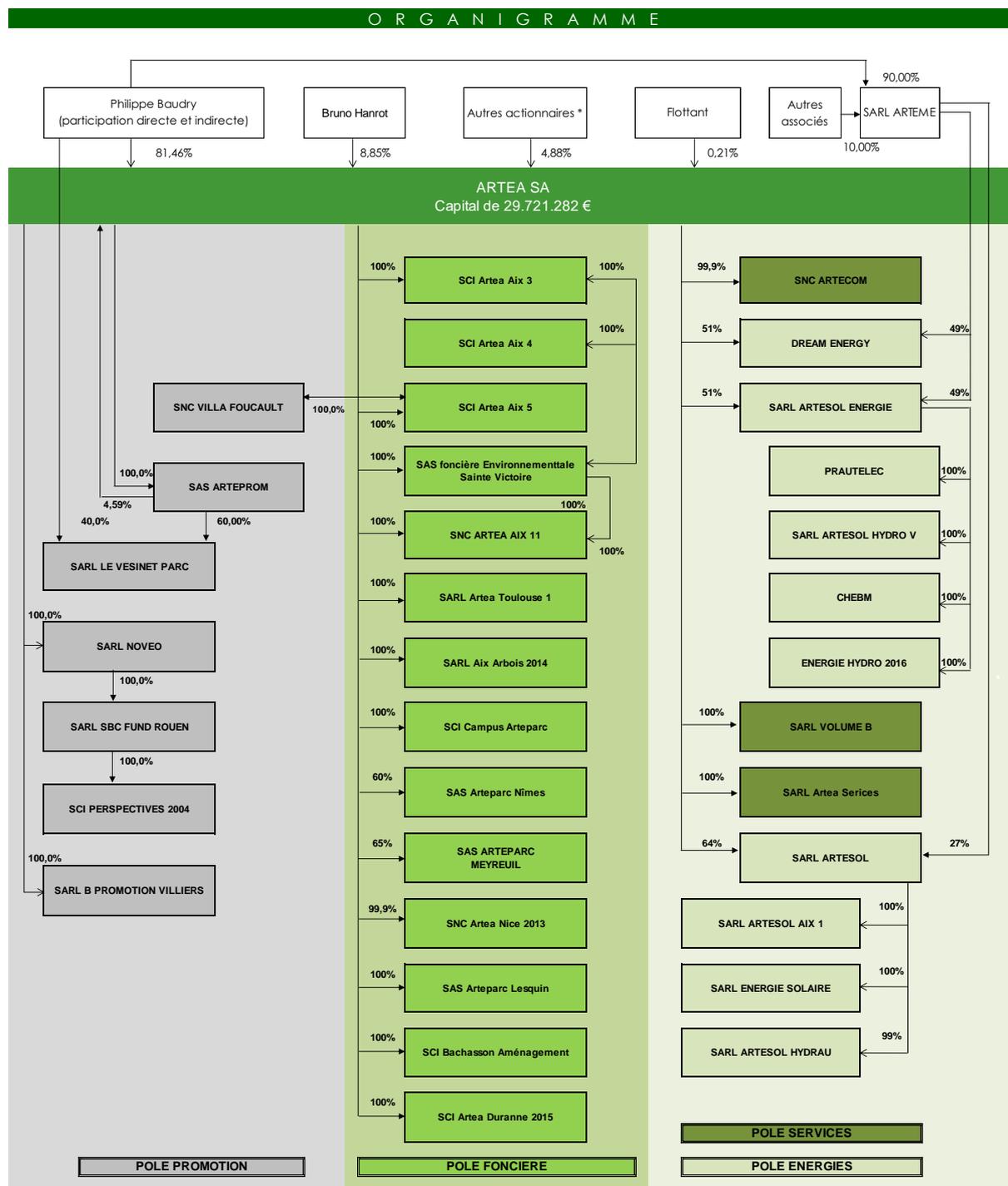
6.4 Degré de dépendance à l'égard des brevets, licences et autres compétences technologiques, de contrats industriels ou commerciaux

Le Groupe n'est pas dépendant de brevets, licences et autres compétences technologiques, de contrats industriels ou commerciaux.

7 ORGANIGRAMME ET PERIMETRE DU GROUPE

7.1 Organigramme juridique

A la date du présent Document de référence, l'organigramme juridique du Groupe est le suivant :



* Personnes physiques détenant chacune moins de 5% du capital et des droits de vote.

L'actionnaire minoritaire de SAS ARTEPARC MEYREUIL et de SAS ARTEPARC NIMES est la Caisse des Dépôts et Consignation. Les actionnaires minoritaires de SARL ARTESOL sont des personnes physiques.

Les pourcentages présentés ci-dessus correspondent aux pourcentages de détention en capital.

Les pourcentages de détention d'ARTEA dans ses filiales sont identiques en capital et en droits de vote.

L'actionnariat d'ARTEA en capital et en droits de vote est détaillé dans le paragraphe 18.1 ci-dessous.

A l'origine d'une opération de développement immobilier, ARTEA crée usuellement une société immobilière X (SCI ou SARL) destinée à détenir l'immeuble à développer.

Cette société X achète le terrain et confie au pôle promotion un contrat de promotion immobilière aux termes duquel il s'engage à construire et à livrer à la société X un immeuble à prix et délai définis. Dans ce cadre, le pôle promotion contracte tous les marchés nécessaires pour concevoir et construire l'immeuble aussi bien à l'extérieur du Groupe (bureaux d'étude techniques, marchés, travaux...) qu'au sein du Groupe (architecture, études techniques, développement durable...). En conséquence, le pôle promotion facture à la société X le prix de revient de l'immeuble assorti d'une marge.

Le pôle promotion fait appel aux services de la SARL VOLUME B pour les prestations d'études architecturales. VOLUME B facture ainsi ses honoraires au pôle promotion, lesquels constituent un élément du prix de revient de l'immeuble dans le cadre du contrat de promotion.

Le pôle promotion fait également appel à la SARL ARTESOL au titre des études techniques en relation avec les aspects environnementaux et génie climatique. ARTEPROM signe un contrat avec ARTESOL pour des missions d'assistance et d'études. ARTESOL est chargé d'effectuer des propositions afférentes aux options environnementales, ceci dans le cadre du projet immobilier. Cette mission d'assistance couvre également des missions d'études et d'assistance dans le cadre d'implantation de capteur solaire photovoltaïques. Ces prestations sont facturées par ARTESOL au pôle promotion, lesquelles font donc également partie intégrante du prix de revient de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble ou le parc d'activité propose des services communs aux locataires, la société X propriétaire conclue une convention avec la SARL ARTEA SERVICES au terme de laquelle ARTEA SERVICES coordonne les prestataires ou éventuellement gère directement les services proposés qui sont directement facturés aux locataires par ARTEA SERVICES. Cette activité ne génère aucun flux intra groupe.

Des contrats de gestion entre ARTECOM ou ARTEA et les filiales portant les actifs du Groupe ont été signés au titre de la gestion locative.

Il existe un contrat de prestations administratives entre ARTEA et ses filiales par lequel ARTEA refacture l'ensemble des prestations supports et administratives à chacune de ses filiales.

Les flux de trésorerie de ces participations sont gérés par la maison mère du Groupe, ARTEA, par l'intermédiaire de conventions de trésorerie.

Les comptes consolidés d'ARTEA rendent compte de cette information sectorielle au 31 décembre 2015 (cf. note 4 « Information sectorielle » des comptes consolidés ARTEA au 31 décembre 2015 présentés au paragraphe 20.1.1 ci-dessous).

7.2 Filiales et participations

Les actifs stratégiques du Groupe sont détenus dans les structures juridiques suivantes :

- Concernant les actifs immobiliers : SCI Artea Aix 3, SCI Artea Aix 4, SCI Artea Aix 5, SAS Foncière Environnementale Sainte Victoire, SNC Artea Aix 11, SARL Aix Arbois 2014, SCI Campus Arteparc, SAS ARTEPARC MEYREUIL, SNC Artea Nice 2013, SAS Arteparc Lesquin, SCI Bachasson Aménagement, SCI Artea Duranne 2015 et SARL LE VESINET PARC,
- Concernant les actifs énergétiques : SARL ARTESOL, SARL ARTESOL AIX 1, SARL ENERGIE SOLAIRE, SARL ARTESOL HYDRAU, PRAUTELEC, SARL ARTESOL HYDRO V, CHEBM.

Cf. note 3 paragraphe 3 « Périmètre et méthodes de consolidation » des comptes consolidés présentés au paragraphe 20.1.1 ci-dessous.

De plus, des conventions d'actionnaires ont été conclues entre ARTEA et la Caisse des Dépôts & Consignations concernant les sociétés ARTEPARC MEYREUIL et ARTEPARC NIMES. Le descriptif de ces partenariats est le suivant :

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Caisse des Dépôts & Consignations	SAS ARTEPARC MEYREUIL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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
Caisse des Dépôts & Consignations	SAS ARTEPARC NIMES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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

8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1 Immobilisations corporelles et propriétés immobilières louées

8.1.1 Immobilisations corporelles

Les principales immobilisations corporelles détenues par le Groupe ARTEA au 31 décembre 2015 concernent :

- Les immeubles de placement présentés en Annexe 1 - Expertises au 31 décembre 2015 ci-dessous ou en cours de construction présentés en note 13 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015 (cf. paragraphe 20.1.1 ci-dessous),
- Les immobilisations dédiées à l'activité énergie présentées en note 14 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015 (cf. paragraphe 20.1.1 ci-dessous),
- Les installations générales, matériels de transport, de bureau et informatique présentées en note 14 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015 (cf. paragraphe 20.1.1 ci-dessous).

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont mis à la disposition de tiers en vertu de contrats de location. Au titre de l'exercice 2015, les loyers perçus par le pôle foncier ont été de 7,8 M€. Par ailleurs, au 31 décembre 2015, les loyers futurs minimaux à recevoir par le Groupe jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple sont les suivants :

Loyers futurs minimaux (en milliers d'euros)	
2016	7 037
2017	6 440
2018	5 999
2019	3 762
2020	1 727
2021	1 351
2022	856
2023	702
2024	303

Ces baux ont été signés dans des conditions de marché usuelles et pour des durées comprises entre 3 et 9 ans.

8.1.2 Propriétés immobilières louées

Le siège administratif du Groupe est situé au 52 avenue Georges Clémenceau, 78110 Le Vésinet. Par ailleurs, la Société utilise des locaux détenus par le Groupe pour la gestion de son activité à Lille-Lesquin et à Meyreuil.

8.2 Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles

Cf. rapport en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale présenté en Annexe 2

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Deux années de comptes ont été présentées dans le présent Document de référence selon l'annexe XXV du règlement européen CE809/2004.

En application de l'article 11 de la directive 2003/71/CE, l'évolution de la situation financière et du résultat des opérations entre les exercices 2013 et 2014 présentée dans le rapport de gestion et figurant aux pages 54/170 à 138/170 du rapport financier annuel 2014 déposé auprès de l'AMF, sont incluses par référence dans le présent Document de référence.

Les données financières au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014 présentées ci-dessous sont issues des comptes consolidés produits par la société ARTEA qui ont été préparés en conformité avec le référentiel IFRS.

Ces données comptables et opérationnelles ci-après sélectionnées doivent être lues en relation avec les informations contenues dans les paragraphes 10 « Trésorerie et capitaux » et 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats du Groupe ».

9.1 Situation financière consolidée du groupe ARTEA

9.1.1 Compte de résultat

Compte de résultat consolidé (en K€)	2015	2014
Chiffre d'affaires foncier	7 798	7 019
Chiffre d'affaires promotion	45 320	3 518
Chiffre d'affaires énergie	904	841
Chiffre d'affaires	54 022	11 378
Dépenses liées aux activités de ventes	(36 128)	(5 445)
Autres charges et charges externes	(2 237)	(1 768)
Charges de personnel	(2 465)	(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés	(437)	(455)
Dotations aux amortissements et provisions	(1 305)	(466)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	958	2 574
Autres produits et charges opérationnels courants	(56)	(23)
Résultat opérationnel	12 352	4 450
Coût de l'endettement financier net	(3 438)	(2 904)
Autres produits et charges financiers	(696)	(2 573)
Impôts sur les résultats	(2 610)	(6)
Résultat net de la période	5 569	(1 069)
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	5 283	(1308)
Résultat net – participations ne donnant pas le contrôle	286	239

Chiffre d'affaires

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.

Pôle promotion

Cette forte croissance du chiffre d'affaires consolidé s'explique principalement par l'activité promotion qui intègre la cession en VEFA de l'immeuble The Crown situé à Nice et une partie du parking le Silo pour un chiffre d'affaires au 31 décembre 2015 de 37,5 M€.

L'immeuble The Crown devait initialement être conservé en patrimoine par le Groupe. Différentes opportunités de marché constatées fin 2014 ont généré un changement de stratégie du Groupe, ce qui a encouragé la cession du bien. A cette occasion, le bien a été reclassé comptablement en stock dès fin décembre 2014. La cession en VEFA est intervenue au mois de mai 2015, alors que le bâtiment était développé à plus de 60%. Au 31 décembre 2015, l'état d'avancement des travaux de cet immeuble était de 95%. En conséquence, le chiffre d'affaires constaté suivant la méthode de l'avancement s'est établi à 95% du chiffre d'affaires total au 31 décembre 2015.

Les revenus de cette activité en 2015 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 ainsi qu'un montant de 5,2 M€ correspondant pour l'essentiel à des travaux supplémentaires demandés par les nouveaux occupants de l'immeuble The Crown.

En 2014, le chiffre d'affaires du pôle promotion comprenait un contrat de promotion immobilière représentant 2 M€ ainsi que des travaux supplémentaires demandés par les locataires pour 1,6 M€. L'activité promotion a ainsi représenté 45,3 M€ en 2015 et 3,5 M€ en 2014.

Pôle foncier

Les revenus fonciers sont en hausse de 12% pour s'établir à 7,8 M€ en 2015 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 revenus fonciers avaient représenté 7,0 M€ en 2014.

Pôle énergie

Les revenus de l'activité énergie se sont élevés à 0,9 M€ en 2015 vs. 0,8 M€ en 2014.

Ces revenus sont principalement générés par la production d'électricité des centrales photovoltaïques (à hauteur de 0,8 M€ en 2015 et 0,7 M€ en 2014). Le solde correspond à la vente d'énergie issue de la production des centrales hydrauliques.

L'activité 2015 a aussi été marquée par l'acquisition de nouvelles centrales hydroélectriques. ARTEA détient désormais 7 barrages hydroélectriques dont 6 en exploitation. Parmi ces 6 barrages en exploitation, 5 sont en cours de rénovation afin de pouvoir bénéficier du tarif H07.

Ces acquisitions permettront de tripler, en année pleine, la capacité de production d'énergie renouvelable.

Résultat opérationnel

La prise en compte de la VEFA à l'avancement, des travaux refacturés et la hausse des revenus fonciers ont permis de dégager un résultat opérationnel de 12,4 M€ soit une marge opérationnelle de 23% malgré l'abandon de l'opération le Génome à Marne La Vallée.

La forte hausse du poste « dépenses liées aux activités de vente » est liée directement à la hausse du chiffre d'affaires promotion et à l'avancement des travaux des immeubles The Crown et le Silo à Nice. Cette hausse provient également de l'abandon de l'opération Le Génome à Marne la Vallée.

La perte de 2,6 M€ liée à ce projet comptabilisée dans le poste « Dépenses liées aux activités de vente » correspond à :

- 1,2 M€ de dépenses engagées pour l'opération (foncier et frais d'étude),
- 1,4 M€ liée à la valorisation du projet estimée à la date d'apport de la société B PROMOTION.

En outre, une charge complémentaire passée dans le poste « autres produits et charges opérationnels » correspondant aux frais d'abandon du projet a été enregistrée pour 0,3 M€ au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, une politique de rotation des actifs avec des cessions d'actifs immobiliers à des valeurs proches des valeurs d'expertise a été entamée. Elles ont généré des produits de cession pour plus de 12 M€ comptabilisés dans la ligne autres produits et charges opérationnels courants sur l'exercice 2015. Ce point est détaillé dans la note 8 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015 présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous.

Le résultat opérationnel était de 4,5 M€ en 2014 soit 39% du chiffre d'affaires.

Résultat financier

La hausse du coût de l'endettement financier en 2015 à 3,4 M€ vs. 2,9 M€ en 2014 s'explique par la prise en compte pour la première fois en année pleine des intérêts de l'OCEANE levé en août 2014.

Au titre de 2015, les autres produits et charges financiers étaient composés pour l'essentiel (823 K€) par les intérêts financiers sur les appels de fonds pratiqués dans le cadre de la VEFA de l'immeuble The Crown. Cette information est détaillée dans la note 8 de l'annexe des comptes consolidés 2015 présentée au paragraphe 20.1.1 ci-dessous.

Au titre de 2014, les autres produits et charges financiers étaient composés pour l'essentiel (2 746 K€) de la dépréciation d'un actif correspondant à un placement de trésorerie. Cette information est détaillée dans la note 29 de l'annexe des comptes consolidés 2014.

Résultat net

Le résultat net affiche un bénéfice de 5,6 M€ en 2015 contre une perte de 1,1 M€ en 2014 qui était notamment liée à la dépréciation d'un actif financier correspondant à un placement de trésorerie pour un montant de 2,7 M€.

9.1.2 Bilan

Actif

Bilan consolidé - actif (en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Ecart d'acquisition	18 482	18 482
Immeubles de placement	110 993	113 424
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	13 399	6 014
Autres actifs non courants	1 858	2 573
Total actifs non courants	144 731	140 493
Stocks et en-cours	20 496	27 809
Clients	6 791	733
Créances sociales et fiscales	6 705	5 564
Autres créances liées à l'exploitation	1 351	694
Charges constatées d'avance	44	24
Créances d'impôt sur les sociétés	13	679
Autres actifs courants	8 113	6 961
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9 865	3 585
Total actifs courants	45 265	39 089
Total actif	189 996	179 582

Total actifs non courants

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine livré (en immeubles de placement à juste valeur dans les comptes) était de 103,7 M€, vs. 106,1 M€ au 31 décembre 2014.

Cette variation s'explique par la vente de 4 actifs au cours de l'exercice 2015 dans le cadre de la mise en place d'une politique de rotation des actifs d'une part et par la livraison de nouveaux actifs en 2015 (campus C à Aix en Provence et le bâtiment C à Lille Lesquin) d'autre part.

Le poste « immeubles de placement » est également constitué d'actifs en construction évalués au coût, qui regroupent les actifs en cours de production et dont la pré-commercialisation est inférieure à 50%. Il a représenté 7,3 M€ au 31 décembre 2015 ainsi qu'au 31 décembre 2014. Ces actifs en cours de construction ont été évalués par l'expert indépendant à 12,8 M€ au 31 décembre 2015 et à 28,7 M€ au 31 décembre 2014. Cette variation s'explique par le transfert de certains actifs en immeubles de placement à la juste valeur (Campus Arteparc C et Arteparc Lille C), la cession de certains actifs (The Crown et le Silo) et l'arrêt d'un projet (Le Génome) - (cf. Annexe 1 – Expertises au 31 décembre 2015).

Les immobilisations dédiées à l'activité énergie sont ressorties au 31 décembre 2015 à une valeur comptable de 13,4 M€.

La forte croissance de ce poste au 31 décembre 2015 (vs. 6,0 M€ au 31 décembre 2014) provient de l'acquisition de nouvelles centrales hydroélectriques. ARTEA détient désormais 7 barrages pour une puissance après travaux estimée à 4 855 kW pour l'exercice 2017.

L'écart d'acquisition de 18 482 K€ correspond à la génération d'un goodwill issu de différentes opérations d'apports réalisées en 2014. Ce goodwill est régulièrement testé et ne fait pas l'objet de dépréciation.

Stocks et en-cours

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

Ce poste représentait 20,5 M€ au 31 décembre 2015 vs. 27,8 M€ au 31 décembre 2014.

La variation provient notamment de la réalisation et cession du projet The Crown et l'abandon du projet le Génome d'une part et du lancement du projet le Silo en 2015 d'autre part.

Clients

Le poste clients représentait 6,8 M€ au 31 décembre 2015 vs. 0,7 M€ au 31 décembre 2014.

Cette forte variation est corrélée avec l'augmentation du chiffre d'affaires promotion.

Autres actifs courants

Ce poste est majoritairement composé des créances fiscales et sociales (6,7 M€ au 31 décembre 2015 et 5,6 M€ au 31 décembre 2014) qui sont principalement constituées de créances de TVA.

Trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont représenté 9,9 M€ au 31 décembre 2015 vs. 3,6 M€ au 31 décembre 2014.

Passif

Bilan consolidé - passif (en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres part du groupe	57 266	50 150
Participation ne conférant pas le contrôle	3 555	3 198
Capitaux propres	60 821	53 348
Dettes financières part non courante	81 638	91 450
Provisions part non courante	92	92
Impôts différés passifs	10 788	9 388
Total passifs non courants	92 518	100 931
Dettes financières part courante	12 790	12 655
Fournisseurs	11 678	8 685
Autres passifs courants	12 189	3 963
Total passifs courants	36 657	25 304
Total passif	189 996	179 582

Capitaux propres

Les capitaux propres du Groupe se décomposent comme suit :

Bilan consolidé - passif (en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Capital	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

Le capital s'élevait à 29,7 M€ au 31 décembre 2015 vs. 6,9 M€ au 31 décembre 2014, cette variation s'explique par l'augmentation du capital social par incorporation de réserves (réduction du poste « primes d'émission ») qui a été votée en assemblée générale extraordinaire le 27 novembre 2015. Le capital social a ainsi augmenté de 22,8 M€ par élévation de la valeur nominale des actions à 6 €.

Passifs non courants

Les dettes financières non courantes ont représenté 81,6 M€ au 31 décembre 2015 vs. 91,5 M€ au 31 décembre 2014. Ces emprunts permettent le financement de l'activité de foncière, de promotion et d'énergie.

L'emprunt obligataire émis en août 2014 sous forme d'OCEANE ainsi que l'emprunt obligataire émis en juin 2012 sous forme d'OCA ont été comptabilisés en passifs financiers non courants au regard de leur maturité supérieure à 1 an.

Passifs courants

Les passifs courants se décomposent comme suit :

Bilan consolidé - passif (en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Dettes financières part courante	12 790	12 655
Dettes d'impôt sur les sociétés	2 937	188
Fournisseurs	11 678	8 685
Provisions part courante	680	
Autres passifs courants	8 439	3 514
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	133	261
Total passifs courants	36 657	25 304

Les dettes financières part courante sont principalement représentées par les emprunts contractés auprès des établissements de crédit pour un montant de 12 252 K€ au 31 décembre 2015 vs 11 060 K€ au 31 décembre 2014. Le montant des dettes financières part courante liée à l'activité de promotion s'est élevé à 6 755 K€ au 31 décembre 2015 vs 7 801 K€ au 31 décembre 2014. Le montant des dettes financières part courante liée à l'activité de foncière s'est élevé à 5 671 K€ au 31 décembre 2015 vs 4 643 K€ au 31 décembre 2014.

La forte hausse au 31 décembre 2015 du montant des dettes d'impôt sur les sociétés (2 937 K€ vs 188 K€ au 31 décembre 2014) s'explique par l'importance du résultat généré notamment par le pôle promotion.

La dette fournisseurs est principalement liée à l'activité générée par le pôle promotion du Groupe qui a représenté 10 547 K€ au 31 décembre 2015 sur un total de 11 678 K€ et 7 284 K€ au 31 décembre 2014 sur un total de 8 685 K€.

Les autres passifs courants sont principalement composés de dettes fiscales autres que l'impôt sur les sociétés (4 799 K€ au 31 décembre 2015 vs 2 726 K€ au 31 décembre 2014) ainsi que des produits constatés d'avance (2 330 K€ au 31 décembre 2015 vs 133 K€ au 31 décembre 2014). La forte augmentation de ces produits constatés d'avance est à rattacher principalement à l'opération The Crown qui était engagée en 2015 et livrée en 2016.

Les provisions de 680 K€ au 31 décembre 2015 sont liées à un litige au sein de l'activité de promotion (cf. paragraphe 0 ci-dessus).

9.2 Résultat d'exploitation

9.2.1 Facteurs influençant sensiblement le revenu d'exploitation

A périmètre comparable, les deux pôles foncier et énergies renouvelables du Groupe génèrent des revenus relativement stables d'une année sur l'autre.

Le pôle promotion pour compte de tiers génère quant à lui des revenus qui sont directement influencés par les opérations en VEFA réalisées par le Groupe. La génération de nouvelles opérations d'envergure aura nécessairement une influence sur les revenus d'exploitation du Groupe.

A titre d'illustration, ARTEA a cédé en mai 2015 l'immeuble The Crown à Nice d'une surface de plus 11 000 m² ainsi qu'une partie du parking le Silo. Cette cession a été en partie comptabilisée dans les

comptes au 31 décembre 2015 et a contribué à hauteur de 37,5 M€ au chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2015.

9.2.2 Changements importants dans les états financiers

Néant

9.2.3 Facteurs externes importants influençant sensiblement les opérations de l'émetteur

Néant

10 TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 Informations sur les capitaux propres

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2013	8 867	9	14 102	1 924	24 902	2 955	27 857
Affectation du résultat			1 924	(1 924)	-		-
Fusion ARTEA-MEDEA	(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)
Elimination 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			1 837		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

Le montant de 1 837 K€ (net d'impôt) 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 comptable a été retenu parce qu'il est compris dans les transactions avec les actionnaires. Ce point est détaillé dans la note 29 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2014.

Le capital social a évolué comme suit sur les exercices 2014 et 2015 :

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 après regroupement d'actions	4 946 694	1,40	6 925
	Capital social au 31 décembre 2014	4 946 694	1,40	6 925
27/11/2015	Augmentation du capital par incorporation de réserves	-	6,00	22 755
	Capital social au 31 décembre 2015	4 946 694	6,00	29 680

3 017 OCEANE ont été converties en actions existantes au dernier trimestre 2014 et en septembre 2015.

Suite à une conversion de 6 853 OCEANE en 6 853 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 6 euros, au cours de la période du 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015 et ayant été constaté par décisions du Président en date du 11 janvier 2016, le capital social de la Société est, à la date du présent Document, composé de 4 953 547 actions ordinaires de 6 euros de valeur nominale chacune soit 29 721 282 euros.

Par ailleurs, la société ARTEPROM détient 226 447 titres d'autocontrôle ARTEA et la société ARTEA détient 994 actions ARTEA.

10.2 Les principaux flux de l'exercice 2015

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (2015)

(En milliers d'euros)	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	3 222	355
Charges nettes d'impôts différés	(612)	(349)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	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	(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	9 307	(7 649)
Impôts payés	194	(178)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)	22 049	(5 433)
Acquisitions d'immos incorp. (net de la var. des dettes)	(157)	(40)
Décassements concernant les immeubles de placement	(9 886)	(8 338)
Acquisitions d'immos corp. (net de la var. des dettes)	(4 514)	(395)
Acquisitions d'immos fin. (net de la var. des dettes)	0	(4)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	12 469	0
Réduction des autres immos financières	1 117	9
Prêts et avances consentis (1)	(334)	(3 997)
Intérêts encaissés	0	23
Impact des entités acquises sur la période	(2 295)	80
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)	(3 600)	(12 662)
Augmentations de capital de la société mère	0	(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)	3 504	2 917
Concours bancaires	(7)	(82)
Trésorerie actif (1)	9 865	3 586
Trésorerie nette de clôture (b)	9 858	3 504
Variation de trésorerie (b-a)	6 354	586

Flux de trésorerie générés par l'activité

Le montant s'élève à 22 049 K€ (vs. (5 433) K€ au 31 décembre 2014). Il est principalement généré par :

- Une marge brute d'autofinancement s'élevant à 12 548 K€ (vs. 2 394 K€ au 31 décembre 2014) en forte augmentation compte tenu des bonnes performances sur l'exercice,
- Une variation du besoin en fonds de roulement qui s'élève à 9 307 K€ (vs. (7 649) K€ au 31 décembre 2014) compte tenu de la baisse du niveau de stocks et de l'optimisation des délais de paiement fournisseurs et clients.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements

Le montant s'est élevé à (3 600) K€ au 31 décembre 2015 (vs. (12 662) K€ au 31 décembre 2014).

Les principaux montants de l'exercice 2015 ont été les suivants :

- Les cessions d'actifs intervenues au cours de l'exercice pour un montant 12 469 K€. Ces cessions ont concerné principalement les immeubles Le Pinède 1, l'Olivier, le Crossroad A et le Patio,
- Les décaissements pour 9 886 K€ pour l'essentiel avec les immeubles de placement livrés en 2015 à savoir Le Campus C à Aix en Provence et le bâtiment C de Lille-Lesquin,
- Les acquisitions d'actifs corporels pour 4 514 K€ à savoir pour l'essentiel les acquisitions de centrales hydrauliques.

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Le montant s'est élevé à (12 094) K€ au 31 décembre 2015 (vs. 18 681 K€ au 31 décembre 2014). Outre les intérêts financiers versés, les principaux montants ont été les suivants :

- Emission d'emprunts pour 21 380 K€ dont 16 736 K€ sur les projets immobiliers et 3 214 K€ sur l'acquisition de centrales hydrauliques. A noter qu'une émission d'emprunt pour 7 836 K€ sur le projet The Crown à Nice apparaît également dans les remboursements d'emprunts en raison de son remboursement effectué à la signature de la VEFA,
- Remboursement d'emprunts pour 30 001 K€ dont 16 367 K€ sur le remboursement du financement de The Crown et 6 273 K€ sur les actifs cédés en 2015.

Les flux nets de trésorerie générés par les opérations de cessions s'élèvent à 6 196 K€ correspondant à la différence entre les flux de cessions d'actifs pour 12 469 K€ et le remboursement des emprunts adossés à ces actifs pour 6 273 K€.

In fine, la variation de trésorerie est positive à hauteur de 6 354 K€ portant celle-ci à 9 858 K€ au 31 décembre 2015.

10.3 Conditions d'emprunt et structure des financements

Le montant des dettes financières consolidées au 31 décembre 2015 est le suivant :

(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	0	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, couverts en partie par des contrats de swaps et de caps (cf. paragraphe 4.5.2 ci-dessus).

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	Echéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
OCEANE	04/08/2015	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 obligatoires convertibles		22 311	21 543				

L'emprunt obligataire convertible émis par la société FESV en juin 2012 fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2015 (cf. paragraphe 4.5.1 ci-dessus).

Les porteurs d'OCEANE dont l'émission a été réalisée en août 2014, ont la possibilité de demander l'exigibilité anticipée en numéraire au pair majoré des intérêts courus des OCEANE dans quatre cas spécifiques (cf. paragraphe 4.5.1 ci-dessus).

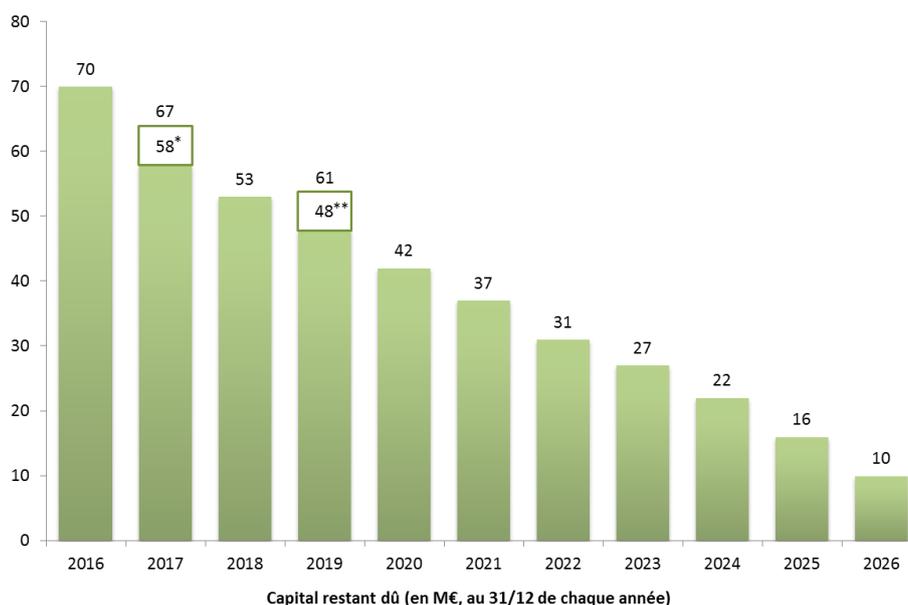
Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2015 (hors variation de périmètre) se détaillent ainsi (en euros) :

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'un 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)	à moins d'1 an	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 et au-delà	Total
Année de remboursement										
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

Le graphique suivant illustre l'évolution du capital restant dû (en M€) au 31 décembre 2015 entre les années 2016 et 2026 :



*Hors obligation convertible en actions convertible de 8,3 M€ échéance 2017 sur FESV, filiale détenue à 100%
 **Hors OCEANE de 13,2 M€ échéance 2019

Le DSCR (Debt Service Coverage Ratio) est le ratio de couverture correspondant au rapport entre :

- Les revenus locatifs nets (7,8 M€) et les revenus liés au pôle énergie (0,9 M€) au 31 décembre 2015,
- Et le montant annuel du remboursement de la dette (somme (i) du coût de l'endettement net au 31 décembre 2015, soit 3,4 M€, issu de la note 9 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015 et (ii) du montant à rembourser à moins d'un an au 31 décembre 2014, soit 4.4 M€, issu de la note 22 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2014 minoré du remboursement de l'emprunt In fine sur le Vésinet Parc qui a été reconduit).

Ce ratio s'élevait à 111% au 31 décembre 2015. Par ailleurs, l'échéancier des dettes est présenté en note 22 de l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2015 (cf. paragraphe 20.1.1 ci-dessous).

Au regard de sa politique d'arbitrage entre ses activités de promotion immobilière et de foncière, le Groupe demeure opportuniste et la décision de céder ou conserver un actif dépend notamment de la capacité financière du Groupe. Cette dernière est nécessaire pour apporter la quote-part de fonds propres nécessaires lui permettant de contracter la dette bancaire auprès d'un établissement de crédit.

10.4 Restriction éventuelle à l'utilisation des capitaux

Dans le cadre de l'émission de l'OCEANE en août 2014, les porteurs d'OCEANE ont la possibilité de demander l'exigibilité anticipée en numéraire au pair majoré des intérêts courus des OCEANE dans les cas suivants :

- Défaut de la Société,

- Distribution de dividendes qui serait décidée par les actionnaires de la Société alors que les capitaux propres consolidés part du groupe de la Société seraient inférieurs à 70 millions d'euros ou qui aurait pour conséquence de rendre lesdits capitaux propres consolidés part du groupe de la Société inférieurs à 70 millions d'euros,
- Ratio de LTV issu des comptes consolidés du Groupe ARTEA supérieur ou égal à soixante-quinze pour cent (75%) jusqu'au remboursement effectif et/ou la conversion de la totalité des OCEANE au 31 décembre des années 2014 à 2018,
- Niveau de capitaux propres consolidés (IFRS) d'au moins 12 millions d'euros pour sa filiale FESV au 31 décembre des années 2014 à 2018.

10.5 Sources de financement attendues

Comme précisé dans le paragraphe 4.2.2 ci-dessus, si les levées de fonds et financements bancaires nécessaires au financement des projets ne sont pas réalisés, ARTEA sera amené à augmenter le nombre d'opérations cédées en VEFA et ainsi à diminuer le nombre d'opérations qu'elle conserverait en patrimoine.

11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1 Recherche et développement

La Société n'a engagé aucun frais de Recherche et Développement significatif.

11.2 Brevets

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.

11.3 Marques, noms de domaines et propriétés intellectuelles

Le Groupe a enregistré les marques et noms de domaine nécessaires à la réalisation de l'ensemble de ses activités.

12 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

12.1 Principales tendances entre le 31 décembre 2015 et la date du Document de référence

ARTEA entend poursuivre ses investissements pour développer son propre portefeuille d'actifs et maintenir ce positionnement innovant avec ses offres de services et sa maîtrise de l'ingénierie environnementale.

Afin d'atteindre cet objectif, le Groupe s'appuie sur les développements suivants :

- **La poursuite du développement de son patrimoine immobilier** : la volonté d'ARTEA est de constituer une foncière propriétaire d'un portefeuille d'actifs respectueux de l'environnement. Par ailleurs, ARTEA a d'ores et déjà engagé une diversification géographique (région lilloise) en répliquant son expérience acquise dans le pays d'Aix où il est le leader dans sa spécialité d'immeubles environnementaux. ARTEA a lancé de nouvelles tranches d'opérations, en particulier à Lille Lesquin, et de nouveaux programmes en 2016.

Le Groupe est engagé dans une politique d'investissements significatifs et a identifié un portefeuille de projets immobiliers portant sur 180 000 m² engagés ou en projets entre 2016 et 2020, dont le détail est présenté dans le paragraphe 5.2.3 ci-dessus.

- **L'innovation dans l'énergie** : ARTEA ambitionne de faire partie des entreprises les mieux notées et reconnues pour leurs actions en faveur du développement durable et en matière de déploiement de technologies avancées en termes d'intelligence énergétique. L'éthique environnementale est une composante majeure de la stratégie du Groupe.

Les développements envisagés par le Groupe en matière d'énergie sont précisés dans le paragraphe 5.2.3 ci-dessus.

- **L'investissement** dans les centrales hydrauliques, couplées aux centrales solaires, va perdurer afin de pouvoir profiter des rendements élevés constatés mais aussi pour pouvoir mettre en œuvre sa stratégie « Triple 0 » pour l'ensemble des futurs programmes :
 - CO2 = 0
 - Nucléaire = 0
 - Fossile = 0

Centrale solaire + stockage + fournitures par la filiale ARTESOL ENERGIE via ses centrales hydrauliques = Alimentation totale en énergie 100 % green = bilan carbone neutre.

La puissance totale des centrales hydrauliques post rénovation s'élèvera à 4 855 kW (cf. paragraphe 6.1.3 ci-dessus).

Le développement et l'acquisition de ces actifs énergétiques permettront une hausse substantielle de la production énergétique à compter de 2016 et 2017 et assoira le positionnement unique d'ARTEA comme un développeur-propiétaire d'immobilier et d'énergie de 3^{ème} génération. Dans le prolongement de sa stratégie d'innovation au regard de son pôle énergie, ARTEA a déposé au mois de mai 2016, une demande d'agrément pour distribuer sa propre énergie produite par ses centrales solaires et hydrauliques. La structure portant ce projet a été dénommée par le Groupe : DreamEnergy. ARTEA anticipe un lancement en 2017 pour une mise en œuvre au plus tôt pour 2018.

D'autres objectifs en matière d'innovation énergétique ont été établis par la Société pour les années à venir. Le détail est présenté dans le paragraphe 5.2.3 ci-dessus

- **L'innovation dans les services** : l'objectif est de créer et d'entretenir une relation de confiance et de partenariat avec une clientèle "grand compte" fidélisée par une démarche systématique de développement d'immeubles confortables et d'exploitation économique. ARTEA entend amplifier ses efforts dans la conception et la mise en œuvre de services en anticipant les besoins des entreprises occupantes et de leurs collaborateurs.

De la même manière, ARTEA ambitionne au sein de ses parcs de lancer dès 2016 des espaces de coworking. Le premier pourrait voir le jour dès 2017 dans l'ARTEPARC de Lille Lesquin.

Par ailleurs, une politique de rotation des actifs notamment avec des cessions d'actifs immobiliers a été entamée en 2015 par la Société. La politique de rotation des actifs est mise en place dans le cadre de l'optimisation du cash-flow du Groupe. Les décisions se prennent en fonction d'opportunités de marché et d'objectifs de rendement. A ce titre, deux actifs d'ARTEA sont actuellement sous promesse de cession.

12.2 Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives du Groupe

Se référer au paragraphe 4.2.2 ci-dessus.

13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La Société ne communique pas de prévision ou estimation de bénéfice.

14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

14.1 Dirigeants et administrateurs de la Société

La Société est une société anonyme administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

14.1.1 Composition du Conseil d'administration

Le conseil d'administration a pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la Société et de veiller à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées générales et dans la limite de l'objet social, il peut se saisir de toutes les questions intéressant la bonne marche de la société et régler les affaires qui la concernent.

Le conseil s'est réuni 7 fois au cours de l'exercice 2015.

A la date du présent document, le conseil d'administration est composé des membres suivants :

Nom :	Philippe BAUDRY
Mandat actuel :	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général
Adresse professionnelle :	55 avenue Marceau - 75116 Paris
Date de première nomination :	CA du 16 octobre 2013, ratifié en AGM le 13 juin 2014
Date de renouvellement :	26 juin 2015
Date d'échéance du mandat :	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Autres mandats et fonctions exercés hors de la Société ** :	<u>En France :</u> <ul style="list-style-type: none">➤ Gérant de la SARL ARTEME➤ Directeur Général de la SAS B PROMAUTO <u>A l'étranger :</u>
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin ** :	<ul style="list-style-type: none">➤ 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

Nom :	Bruno HANROT
Mandat actuel :	Directeur général délégué - Administrateur
Adresse professionnelle :	55 avenue Marceau - 75116 Paris
Date de première nomination :	CA du 16 octobre 2013, ratifié en AGM le 13 juin 2014
Date de renouvellement :	26 juin 2015

Date d'échéance du mandat :	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Autres mandats et fonctions exercés hors de la Société ** :	-
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin ** :	-

Nom :	François ROULET
Mandat actuel :	Administrateur
Adresse professionnelle :	55 avenue Marceau - 75116 Paris
Date de première nomination :	CA du 14 avril 2015, ratifié en AGM le 26 juin 2015
Date de renouvellement :	26 juin 2015
Date d'échéance du mandat :	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Autres mandats et fonctions exercés hors de la Société ** :	-
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin ** :	-

Nom :	Sophie LACOUTURE-ROUX *
Mandat actuel :	Administrateur
Adresse professionnelle :	1 rue du Parc, 92300 Levallois-Perret
Date de première nomination :	13 juin 2014
Date de renouvellement :	-
Date d'échéance du mandat :	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Autres mandats et fonctions exercés hors de la Société ** :	-
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin ** :	-

Nom :	Hervé MOUNIER *
Mandat actuel :	Administrateur

Adresse professionnelle :	78 rue Olivier de Serres, 75015 Paris
Date de première nomination :	13 juin 2014
Date de renouvellement :	-
Date d'échéance du mandat :	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Autres mandats et fonctions exercés hors de la Société ** :	➤ Gérant de la SCI GUIMISEB
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin ** :	-

* Membres indépendants

** Cette section présente uniquement les sociétés hors Groupe dans lesquelles un mandat ou une fonction ont été exercés. L'information sur les mandats exercés au sein du Groupe est donnée au paragraphe 16.4.1 ci-dessous dans la partie 1.1.1 Organisation du Conseil d'administration.

A compter de la 1^{ère} assemblée générale ordinaire qui suivra le 1^{er} janvier 2017 et conformément aux dispositions de l'article L.225-18-1 du code de commerce, la proportion d'administrateurs de chaque sexe ne pourra être inférieure à 40%. Lors du conseil d'administration du 29 février 2016, le Président a fait appel à la connaissance des administrateurs dans le cadre de ce projet de recherche et pourrait se faire assister dans ce cadre par une société spécialisée dans la mise en relation d'entreprises et de candidats aux postes d'administrateurs.

14.1.2 Expérience des membres du conseil d'administration

Cette information est détaillée dans le rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne et sur la gouvernance d'entreprise présentée au paragraphe 16.4.1 ci-dessous dans la partie 1.1.1 Organisation du Conseil d'administration.

Par ailleurs, il n'existe aucun lien familial entre les cinq administrateurs.

14.1.3 Condamnation pour fraude, procédure de liquidation, sanction à l'égard des membres des organes d'administration

A la connaissance de la Société et à la date du présent Document de référence, au cours des cinq dernières années, aucun des administrateurs en fonction :

- n'a été condamné pour fraude,
- n'a été associé à une quelconque faillite, mise sous séquestre ou liquidation,
- n'a été incriminé et/ou fait l'objet d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires,
- 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 dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de direction générale

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un des membres d'un organe d'administration, de direction et de direction générale et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs éventuels.

Il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu desquels les personnes susvisées ont été sélectionnées en tant que membres du conseil d'administration.

Les membres des organes d'administration et de direction générale de la Société ont, dans le cadre d'un emprunt bancaire, pris l'engagement de pas céder les titres qu'ils détiennent au sein du capital d'ARTEA jusqu'à l'échéance de ce prêt devant intervenir en 2022. Par ailleurs, un changement de contrôle intervenant au niveau de la structure capitalistique d'ARTEA (tel que défini au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce) est susceptible d'entraîner un remboursement anticipé de tout ou partie des OCEANE au gré de ses porteurs.

Outre ces engagements spécifiques et sous réserve du respect des règles relatives à la prévention du délit d'initié, il n'existe pas, à la connaissance de la société, de restriction afférente à la cession des titres détenus par la Direction Générale.

15 REMUNERATIONS ET AVANTAGES

La Société se réfère au code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middlednext de décembre 2009.

15.1 Rémunération et avantages en nature attribués aux mandataires sociaux et dirigeants mandataires sociaux

Les données suivantes relatives à la rémunération des mandataires sociaux ont été élaborées conformément au Code de gouvernement d'entreprise Middlednext et aux recommandations de l'AMF.

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.

15.1.1 Rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	Exercice 2014	Exercice 2015
Philippe BAUDRY		
Rémunérations dues au titre de l'exercice <i>(détaillées au tableau 2)</i>	174 000 €	250 500 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 4)</i>	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 6)</i>	-	-
TOTAL	174 000 €	250 500 €
Bruno HANROT (DGD à compter du 27/06/2014)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice <i>(détaillées au tableau 2)</i>	69 509 €	151 329 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 4)</i>	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 6)</i>	-	-
TOTAL	69 509 €	151 329 €

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus	Montants versés	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 €

* Cette rémunération a été allouée lors du conseil d'administration du 10 septembre 2014, fait suite aux bonnes performances réalisées sur le 1^{er} semestre 2015

** Cette rémunération exceptionnelle, allouée lors du conseil d'administration du 29 septembre 2015, fait suite aux bonnes performances réalisées sur le 1^{er} semestre 2015 et notamment au succès de l'opération The Crown.

15.1.2 Rémunération globale des mandataires sociaux non dirigeants

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

	Montants versés	Montants versés
	au cours de l'exercice 2014	au cours de l'exercice 2015
Frédéric VYXIENH ¹		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	108 848 € ³	20 977 € ³
François ROULET ²		
Jetons de présence	-	4 000 €
Autres rémunérations	-	67 832 € ³
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 Monsieur VYXIENH a quitté ses fonctions de Directeur financier en janvier 2015 et a démissionné de son mandat d'administrateur en date du 2 mars 2015. Le conseil d'administration a pris acte de sa démission lors du conseil du 4 mars 2015. Monsieur ROULET a été nommé administrateur en remplacement lors du conseil d'administration du 10 avril 2015. Cette nomination a été ratifiée par l'assemblée générale en date du 26 juin 2015.

² Monsieur ROULET a été nommé administrateur au cours du conseil d'administration du 10 avril 2015 ratifiée par l'assemblée générale en date du 26 juin 2015. La rémunération de Monsieur Roulet provient d'une part de son statut de salarié de la société Artesol et d'autre part de son poste d'administrateur.

³ Ces rémunérations ont été perçues au titre de contrats de travail conclus avec le Groupe.

15.1.3 Option de souscription ou d'achat d'actions de la Société consenties 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 ou par toute société du groupe

Néant

Tableau 5 : Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant

Tableau 8 : Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Néant

Tableau 9 : Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Néant

15.1.4 Actions de performance attribuées aux mandataires sociaux et dirigeants mandataires sociaux

Tableau 6 : Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Néant

Tableau 7 : Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Néant

Historique des attributions gratuites d'actions

Néant

15.1.5 Régime complémentaire de retraite, contrat de travail

Tableau 10

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 * Président directeur général Date début de mandat : 16/10/2013 Date fin de mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017		X		X		X		X
Bruno HANROT Directeur général délégué Date début de mandat : 27/06/2014 Date fin de mandat : AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	X **			X		X		X

* Monsieur Philippe BAUDRY occupe la fonction de Président directeur général. Monsieur BAUDRY n'est effectivement pas lié par un contrat de travail et est rémunéré pour ses seules fonctions de mandataire social.

** Monsieur Bruno HANROT bénéficie d'un contrat de travail conclu en 2007 sous l'égide de l'ancienne entité ARTEA et qui a été transféré dans le cadre des opérations de fusion-absorption avec la société MEDEA (actuellement société ARTEA) et autorisé par le conseil d'administration du 27 juin 2014. Ce contrat de travail se poursuit à ce jour.

15.2 Provisions pour retraites ou autres au bénéfice des mandataires sociaux

Les engagements de retraite de la Société estimés au 31 décembre 2015 pour Messieurs BAUDRY et HANROT s'élèvent respectivement à 23 598 € et 23 701 €.

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 Date d'expiration des mandats actuels

Nom	Date de 1 ^{ère} nomination	Date d'expiration du mandat
Philippe BAUDRY	CA du 16 octobre 2013, ratifié en AGM le 13 juin 2014	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Bruno HANROT	CA du 16 octobre 2013, ratifié en AGM le 13 juin 2014	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
François ROULET	CA du 14 avril 2015, ratifié en AGM le 26 juin 2015	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Sophie LACOUTURE-ROUX	13 juin 2014	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Hervé MOUNIER	13 juin 2014	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

16.2 Contrats de services liant les administrateurs et la Société

Néant

16.3 Comité d'audit et de rémunération

Par décision du conseil d'administration en date du 4 mars 2015, la Société a décidé d'adopter un règlement intérieur se référant au code de gouvernance d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middlednext de décembre 2009.

En conséquence, un comité d'audit a été institué, son rôle est le suivant :

- 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.
- 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 II Report. 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.

- 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.
- 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.

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 16.4.1 ci-dessous.

Les membres du comité d'audit sont obligatoirement des administrateurs du conseil d'administration, à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction : président, directeur général, directeur général délégué. Sont également exclus les dirigeants salariés (directeur administratif et financier notamment). Un membre au moins du comité doit en outre présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le conseil d'administration.

Les membres du comité peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur. 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.

Le conseil d'administration réuni le 4 mars 2015 a désigné Madame Sophie LACOUTURE-ROUX et Monsieur Hervé MOUNIER en qualité de membres du comité d'audit de la société pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Le Comité s'est réuni à deux reprises en 2015 :

➤ Comité d'audit du 28 avril 2015

Le comité a procédé à l'examen des comptes et a validé la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux du groupe ARTEA. Il s'est assuré en particulier que les événements importants et complexes ont été traités conformément au référentiel IFRS pour les comptes consolidés et au référentiel français pour les comptes sociaux.

➤ Comité d'audit du 29 septembre 2015

Le 29 septembre, il a examiné les comptes consolidés du Groupe pour le premier semestre 2015 et a assisté à la présentation du nouvel outil comptable permettant de mieux gérer les relances clients, le suivi des échéanciers fournisseurs et les modalités de validation des paiements.

16.4 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 4 mars 2015, que la Société se référerait au code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middlednext 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 Middlednext 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	Non encore appliquée
R5 : Stock-options et attribution gratuite d'actions	Non encore appliquée
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	Non respecté **
R14 : Rémunération des administrateurs	Respecté
R15 : Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Non encore appliquée ***

* M. Bruno Hanrot cumule les fonctions de DGD et de Directeur Opérationnel (poste salarié). Les conditions encadrant et justifiant ce cumul ont été appréciées par le conseil d'administration de la Société. Ce cumul a été apprécié au regard de la taille de l'entreprise, du fait qu'il souhaitait continuer à bénéficier des protections inhérentes à son contrat de travail (datant de 2007) et de la dissociation des missions afférentes tant au poste de DGD qu'au niveau de la direction opérationnelle, ces dernières fonctions s'entendant des missions de direction des affaires immobilières (acquisitions, cessions, montages d'opérations, gestion immobilière).

** Une modification et des actualisations du règlement intérieur ont été insérées à l'ordre du jour du prochain Conseil d'administration

*** A ce jour, aucun process d'évaluation du contrôle interne n'a été mis en place. Il est prévu à l'avenir d'élargir les mesures prises par le conseil d'administration pour améliorer les principes d'autoévaluation annuelle.

16.4.1 Rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle 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 membres¹ :

- 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

¹ **Complément d'information inséré postérieurement à l'émission du rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne et sur la gouvernance d'entreprise et à l'émission du rapport des commissaires aux comptes :**

Conformément au code Middlednext, le conseil d'administration (en date du 11 avril 2016) s'est prononcé sur son fonctionnement et sur la préparation des travaux actuellement en place. Les administrateurs estiment disposer de la documentation requise dans le cadre de la préparation de leurs travaux et des décisions prises en Conseil. Il est prévu à l'avenir d'élargir les mesures prises par le conseil d'administration pour améliorer les principes d'autoévaluation annuelle. A ce jour, aucun process d'évaluation du contrôle interne n'a été mis en place.

les conseils s'ouvrent à des personnalités externes chargées d'apporter un regard différent sur les décisions prises en conseil.

Le Code Middledenext 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	<p><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</p>	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

				Président de la Société CHEBM <u>A l'étranger :</u> Gérant de ARTEA LONDON LTD	
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 ²	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

² **Complément d'information inséré postérieurement à l'émission du rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne et sur la gouvernance d'entreprise et à l'émission du rapport des commissaires aux comptes : l'année de première nomination de Monsieur Roulet est en 2015.**

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 :
 - ³ 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 ³).
 - ³ 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 ³).
 - ³ 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 ³).
 - ³ 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 ³).
 - ³ Augmenter le montant des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en cas de demandes excédentaires (durée 24 mois ³).
 - ³ Augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (durée 24 mois ³).
 - ³ 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 ³).
 - ³ 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 ³).
 - ³ 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 ³).
 - ³ 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 ³).

³ **Complément d'information inséré postérieurement à l'émission du rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne et sur la gouvernance d'entreprise et à l'émission du rapport des commissaires aux comptes :** les numéros des résolutions présentées dans le présent paragraphe concernant l'assemblée générale mixte du 13 juin 2014 sont respectivement les suivantes : 22^{ème} résolution, 23^{ème} résolution, 24^{ème} résolution, 25^{ème} résolution, 26^{ème} résolution, 27^{ème} résolution, 28^{ème} résolution, 29^{ème} résolution, 30^{ème} résolution et 31^{ème} résolution.

Les durées de validité des délégations présentées dans le présent paragraphe concernant l'assemblée générale mixte du 13 juin 2014 sont respectivement les suivantes : 26 mois, 26 mois, 26 mois, 26 mois, 26 mois, 26 mois, 18 mois, 38 mois et 38 mois.

✓ l'Assemblée Générale Mixte réunie le 26 juin 2015 a délégué sa compétence au Conseil d'administration pour :

- ⁴ Procéder à l'achat par la Société de ses propres actions (durée 18 mois ⁴) ;
- ⁴ 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 ⁴).

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

⁴ Complément d'information inséré postérieurement à l'émission du rapport du Président du conseil d'administration sur le contrôle interne et sur la gouvernance d'entreprise et à l'émission du rapport des commissaires aux comptes : les numéros des résolutions présentées dans le présent paragraphe concernant l'assemblée générale mixte du 26 juin 2015 sont respectivement les suivantes : 12^{ème} résolution ordinaire et 1^{ère} résolution extraordinaire.

	. Arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.
4 juin 2015	Acquisition de la société Centrale Hydro-Electrique Broussolles-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'administration⁵.

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.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

La société ARTEA se réfère au code de gouvernement d'entreprise Middlednext 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.

⁵ Les mesures prises pour limiter les pouvoirs du Directeur général sont présentées au paragraphe 18.3 ci-dessous.

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-proprétaire 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-proprétaire 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

16.4.2 Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ARTEA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2016

Les commissaires aux comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Laurent HALFON

17 SALARIES

17.1 Nombre de salariés

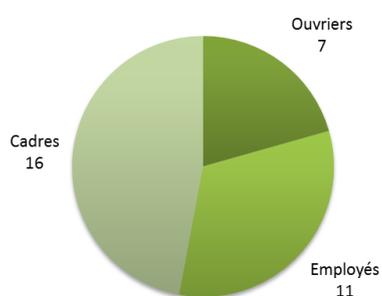
A la date du 31 décembre 2015, l'effectif total du Groupe ARTEA s'élevait à 34 salariés dont le Président directeur général mandataire social.

L'évolution des effectifs sur les derniers exercices est la suivante :

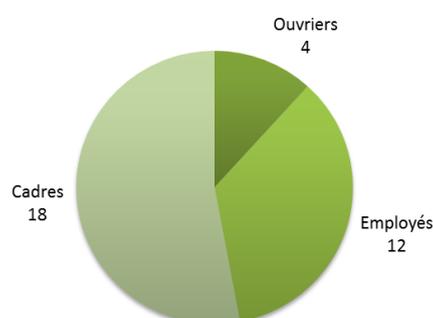
Effectif permanent		
	31/12/2015	31/12/2014
Services administratif, comptable, juridique et financier	9 *	6 *
Promotion immobilière	8	12
Ingénierie environnementale	3	6
Activité hydraulique	4	1
Architecture	5	5
Asset management, gestion des actifs	3	1
Suivi de travaux	2	3
TOTAL	34	34
<i>Dont femmes</i>	<i>16</i>	<i>14</i>
<i>Dont hommes</i>	<i>18</i>	<i>20</i>

* dont le PDG, mandataire social

Au 31 décembre 2015



Au 31 décembre 2014



L'effectif au 31 décembre 2015 se répartit comme suit :

- 8 personnes sont salariées et 1 personne est mandataire social d'ARTEA (services administratif, comptable, juridique et financier),
- 9 personnes sont salariées d'ARTEPROM (8 concernant la promotion immobilière et 1 concernant le suivi de travaux),
- 3 personnes sont salariées d'ARTESOL (ingénierie environnementale),
- 1 personne est salariée d'ARTESOL HYDRAU (activité hydraulique),
- 3 personnes sont salariées d'ARTESOL HYDRO V (activité hydraulique),
- 5 personnes sont salariées de VOLUME B (architecture),
- 3 personnes sont salariées d'ARTECOM (asset management, gestion des actifs),
- 1 personne est salariée de LE VESINET PARC (suivi de travaux).

17.2 Participations et stock-options

A la date du présent Document, la participation directe des mandataires sociaux est détaillée dans le paragraphe 18.1 ci-dessous.

Il n'existe pas à ce jour de plan de souscription d'options à destination des mandataires sociaux.

17.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur

Néant

18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Répartition du capital et des droits de vote

Pour rappel, ARTEA a émis en août 2014 un emprunt obligataire sous forme d'OCEANE pour un montant brut de 14,01 M€.

3 017 OCEANE ont été converties en actions existantes au dernier trimestre 2014 et en septembre 2015 et 6 853 OCEANE ont été converties en 6 853 actions nouvelles au cours de la période du 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015 et ont été constatées par décisions du Président en date du 11 janvier 2016. Ainsi, à la date du présent Document, le nombre d'OCEANE en circulation est de 990 881. La parité de conversion est de 1 OCEANE pour 1 action ARTEA nouvelle ou existante. En cas de conversion en actions nouvelles des OCEANE encore en circulation, la dilution pour un actionnaire historique serait de 16,67%.

En novembre 2014, ARTEA a lancé le regroupement de ses actions par voie d'échange à raison d'une action nouvelle de 1,40 euro pour vingt actions anciennes de 0,07 euro de valeur nominale. La période permettant aux actionnaires de procéder au regroupement de leurs actions anciennes se terminera le 19 novembre 2016. Deux types d'actions cohabitent : les actions soumises au regroupement sont cotées sur Euronext Paris, Code ISIN FR0000063323 ; les actions nouvelles regroupées sont cotées sur Euronext Paris, Code ISIN FR0012185536.

Pendant le délai de deux ans, après le début des opérations de regroupement, toute action non regroupée à droit de vote simple donne droit à 1 voix et toute action regroupée à droit de vote simple à 20 voix. Toute action non regroupée à droit de vote double donne droit à 2 voix et toute action regroupée à droit de vote double à 40 voix. A l'expiration d'un délai de deux ans après le début des opérations de regroupement, les actions anciennes non présentées au regroupement seront radiées de la cote et perdront leur droit de vote et leur droit aux dividendes.

Au 1^{er} mai 2016, les proportions des actions (sous forme nominative) regroupées sont de 4 942 779 actions sur un total du nombre d'actions ARTEA de 4 953 547.

Par ailleurs, au jour du présent Document, la société ARTEPROM détient 226 447 titres d'autocontrôle ARTEA et la société ARTEA détient 994 titres ARTEA.

Ainsi, le capital social de la Société est, à la date du présent Document, composé de 4 953 547 actions ordinaires de 6 euros de valeur nominale chacune soit 29 721 282 euros.

A la date du 31 mars 2016 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-mars-16			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Philippe BAUDRY	4 035 088	81,46%	80 701 760	85,38%
Bruno HANROT	438 624	8,85%	8 772 480	9,28%
François ROULET	1 152	0,02%	23 040	0,02%
Autocontrôle (dont ARTEPROM)	227 441	4,59%	0	0,00%
Autres actionnaires	240 864	4,86%	4 817 417	5,10%
Public	10 378	0,21%	207 560	0,22%
Total	4 953 547	100,00%	94 522 257	100,00%

* Le nombre d'actions tient compte du regroupement des actions de la Société à raison de 20 actions anciennes pour une action nouvelle décidé par l'assemblée générale mixte du 13 juin 2014.

A la date du 31 décembre 2015 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-15			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Philippe BAUDRY	4 035 088	81,57%	80 701 760	85,50%
Bruno HANROT	438 624	8,87%	8 772 480	9,29%
François ROULET	1 152	0,02%	23 040	0,02%
Autocontrôle (dont ARTEPROM)	227 441	4,60%	0	0,00%
Autres actionnaires	240 864	4,87%	4 817 417	5,10%
Public	3 525	0,07%	70 500	0,07%
Total	4 946 694	100,00%	94 385 197	100,00%

* Le nombre d'actions tient compte du regroupement des actions de la Société à raison de 20 actions anciennes pour une action nouvelle décidé par l'assemblée générale mixte du 13 juin 2014.

A la date du 31 décembre 2014 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

	31-déc-14			
	Actions *		Droits de vote	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Philippe BAUDRY	4 035 088	81,57%	80 701 760	85,50%
Bruno HANROT	438 624	8,87%	8 772 480	9,29%
François ROULET	1 152	0,02%	23 040	0,02%
Autocontrôle (dont ARTEPROM)	227 395	4,60%	0	0,00%
Autres actionnaires	240 946	4,87%	4 819 057	5,11%
Public	3 489	0,07%	69 780	0,07%
Total	4 946 694	100,00%	94 386 117	100,00%

* Le nombre d'actions tient compte du regroupement des actions de la Société à raison de 20 actions anciennes pour une action nouvelle décidé par l'assemblée générale mixte du 13 juin 2014.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres actionnaires détenant directement, indirectement ou de concert 5% ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Les franchissements de seuils intervenus au cours des deux derniers exercices ont été les suivants :

Déclaration de participation, de franchissements de seuils, d'intention au cours de l'exercice 2015

Néant.

Déclaration de participation, de franchissements de seuils, d'intention au cours de l'exercice 2014

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 2014⁶, 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 société⁷.

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 2014⁸, 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 société⁹.

Aucune déclaration de participation, de franchissements de seuils, d'intention n'est intervenue à la connaissance de la société depuis le 1^{er} janvier 2016.

18.2 Droits de vote différents des principaux actionnaires

Au regard de l'article 37 des statuts de la Société, les actionnaires inscrits de manière nominative depuis quatre ans au moins bénéficient d'un droit de vote double.

18.3 Détention ou contrôle de la Société

A la date du présent Document, la Société est contrôlée par Monsieur Philippe BAUDRY qui détient 81,64% du capital social et 85,57% des droits de vote et qui est également Président du Conseil d'Administration.

La situation de contrôle du capital social et des droits de vote de la Société par Monsieur Philippe Baudry s'explique pour des raisons historiques et préexistantes à l'opération de fusion-absorption intervenue en 2014.

Les mesures prises permettant de s'assurer que ce dit contrôle n'est pas exercé de manière abusive sont les suivantes :

- Institution d'un poste de Directeur Général Délégué au sein de la Société,
- Présence de deux administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration de la Société,
- Institution d'un comité d'audit.

18.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure à la date d'enregistrement du présent Document, entraîner un changement de son contrôle.

⁶ Cf. notamment document E visé par l'AMF sous le numéro E.14-033 du 20 mai 2014.

⁷ 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.

⁸ Cf. notamment document E visé par l'AMF sous le numéro E.14-033 du 20 mai 2014.

⁹ 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.

19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

En complément des conventions et engagements règlementées présentées au paragraphe 19.1.1 ci-dessous, le lecteur est renvoyé à la note 29 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2015 présenté au paragraphe 20.1.1 ci-dessous.

19.1 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés

19.1.1 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements règlementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration le 14 avril 2015 :

- Société concernée : SARL ARTEME
- Dirigeant commun : Monsieur Philippe BAUDRY (Président Directeur Général de la société ARTEA, et gérant d'ARTEME)
- Objet de la convention : cession par la société ARTEME à ARTEA de 27 750 parts sociales de la société ARTESOL ENERGIE à leur valeur nominale soit 1 € par action, pour un montant total de 27 750€
- Motif justifiant de son intérêt pour la société : cette cession de parts a été réalisée dans le cadre d'une levée de fonds auprès de BPI.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2016

Les commissaires aux comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Laurent HALFON

19.1.2 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements règlementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-40 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercice antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de prestations de services administratifs, techniques et financiers

Le contrat de prestation de services administratifs, techniques et financiers signé en date du 16 juillet 2007 avec la société ARTESOL, ainsi que celui conclu avec les sociétés ARTESOL HYDRAU et ARTESOL AIX 1 le 10 janvier 2011 et celui conclu le 5 décembre 2013 avec la société ARTESOL ENERGIE SOLAIRE ont poursuivi leurs effets au cours de l'exercice écoulé.

Les services administratifs sont refacturés aux bénéficiaires sur la base des charges réelles engagées, majorées d'une marge de 5%, puis réparties au prorata du chiffre d'affaires de chaque société dans le chiffre d'affaires du groupe. Les services financiers correspondant aux frais d'emprunts contractés par ARTEA pour le compte de ses filiales sont refacturés au prorata de l'attribution des emprunts.

Les produits générés par les prestations de services administratifs se sont répartis de la façon suivante sur l'exercice 2014 :

- ARTESOL	22 242,73 €
- ARTESOL HYDRAU	10 166,96 €
- ARTESOL AIX 1	29 763,80 €
- ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	41 241,33 €

Convention de prestation d'assistance juridique, fiscale et administrative

Le contrat de prestation d'assistance juridique, fiscale et administrative conclu le 8 novembre 2011 avec la société ARTEPARC MEYREUIL SAS pour une durée de 2 ans renouvelable par tacite reconduction a poursuivi ses effets sur l'exercice écoulé. Les prestations sont rémunérées par une enveloppe fixe de 5 000 euros annuels.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015

Les Commissaires aux Comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Laurent HALFON

20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DU GROUPE

20.1 Informations financières historiques

20.1.1 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Etat du résultat global consolidé

<i>(En milliers d'euros)</i>	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 amortissement 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)

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé		5 569	(1 069)
Variation de juste valeur des actifs disponibles 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 financière

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
ACTIFS			
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	30 089
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 trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	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)
Acquisitions d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(157)	(40)
Décassements concernant les immeubles de placement		(9 886)	(8 338)
Acquisitions d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(4 514)	(395)
Acquisitions 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'investissements (B)		(3 600)	(12 662)
Augmentations de capital de la société 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 trésorerie (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-MEDEA	(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)
Elimination 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 états financiers consolidés

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 – 2013

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

- La norme IFRS 15– Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- La norme IFRS 9 – 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 1^{er} 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
EUURL 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
EUURL 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.

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'immeubles de placement en application d'IAS 40.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (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'immeubles 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.

<i>(en Euros)</i>	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'actions potentiellement convertibles 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 :

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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 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	Au 31 décembre 2015			
	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	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
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	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
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	Au 31 décembre 2014			
	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	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
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 :

	Au 31 décembre 2015			
<i>(En milliers d'euros)</i>	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
Chiffre d'affaires	7 798	45 320	904	54 022
Dépenses liées aux activités de vente	(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 :

	Au 31 décembre 2014			
<i>(En milliers d'euros)</i>	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	TOTAL
Chiffre d'affaires	7 019	3 518	841	11 378
Dépenses liées aux activités de vente	(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 s'explique 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>	<i>5 239</i>	<i>1 532</i>
<i>Dont contrat promotion immobilière</i>	<i>2 583</i>	<i>1 981</i>
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 et 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 et charges 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	0	0
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
Autre charges financières (b)	(885)	(2 772)
Dotations des provisions financières	-	65
Dotations des actifs financiers	-	(2 832)
Autres charges financières	(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)
Charge 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 placements	(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 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	
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
<i>Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2015</i>	-
<i>Dont impôts différés passifs au 31 décembre</i>	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 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	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 provis ^o réglementées exercice antérieur	0	126
Incidence du redressement fiscal	0	113
Autres différences permanentes	(117)	121
Total	(117)	360

Note 12. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	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:

<i>(En milliers d'euros)</i>	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 € / m ²	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)	0	13 399
Installations techniques, matériel & outillage	14	0	0	0	0	14
Autres immobilisations corporelles	485	1	10	0	0	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	1081	1862

- (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'immeubles 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
Dont en-cours projet VESINET	9 638	9 198
Dont en-cours projet The Crown	-	9 556
Dont en-cours projet SILO	4 862	-
Dont en-cours projet NIMES	1 786	1 714
Dont en-cours projet LE GENOME tranche 1	-	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	Echéance	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'un 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	Reclas- sement	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€	Echéance 03/01/2026	Hypothèque de 1 ^{er} rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Shed/Le Victoire	Crédit de 500.000€	Echéance 01/09/2025	Hypothèque de 1 ^{er} 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 €	Echéance 30/09/2029	Hypothèque de 1 ^{er} rang sur les baux à construction pour 100.000€	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	Echéance 10/01/2029	Hypothèque de 1 ^{er} rang sur les baux à construction pour 100.000€	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. B Arterparc Meyreuil	Crédit de 185.000 €	Echéance 25/05/2028	Hypothèque de 3 ^{eme} rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000€	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. C Arterparc Meyreuil	Crédit de 160.000 €	Echéance 08/06/2029	Hypothèque de 1 ^{er} rang sur les baux à construction à hauteur de 16.000€	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. D Arterparc Meyreuil	Crédit de 170.000 €	Echéance 08/06/2029	Hypothèque de 1 ^{er} rang sur les baux à construction à hauteur de 17.000€	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. E Arterparc Meyreuil	Crédit de 220.000 €	Echéance 25/05/2028	Hypothèque de 3 ^{eme} rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000€	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. A Arterparc Meyreuil	Crédit de 72.000 €	Echéance 14/08/2029	Hypothèque de 1 ^{er} rang sur les baux à construction à hauteur de 7.200€	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. F Arterparc Meyreuil	Crédit de 139.000 €	Echéance 14/08/2029	Hypothèque de 1 ^{er} rang sur les baux à construction à hauteur de 14.000€	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Panoramique	Crédit de 211.000 €	Echéance 24/10/2029	Hypothèque de 1 ^{er} 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€	Echéance 30/09/2031	Hypothèque de 1 ^{er} rang	Cautions solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Colombier	Crédit de 1.807.000€	Echéance 01/12/2030	Hypothèque de 1 ^{er} rang	Cautions 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

Le Prélude	Crédit de 3.200.000 €	Echéance 30/07/2022 Inscription jusqu'au 30/07/2023	Hypothèque de 1 ^{er} rang	Cautions solidaire de la société ARTEA S.A. à hauteur de 473.918,76€
Le Panoramique	Crédit de 2.712.611,08€	Echéance 03/08/2020 Inscription jusqu'au 03/08/2021	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang pour 2.550.000€ et hypothèque de 1 ^{er} rang pour 500.000€	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Provençal La Bastide	Crédit de 1.830.000€	Echéance 11/04/2022	Hypothèque de 1 ^{er} rang (ARTEA AIX4)	Cession conditionnelle des loyers
Le Mistral Le Sirocco	Crédit de 2.834.000€	Echéance 11/04/2022	Hypothèque de 1 ^{er} rang (ARTEA AIX5)	Cession conditionnelle des loyers
Le Shed	Crédit de 1.800.000€	Echéance 05/12/2022	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang pour 252.510€ et hypothèque de 1 ^{er} rang pour 1.547.490€	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Prisme	Crédit de 2.365.000€	Echéance 01/10/2022	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 2.365.000€	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Victoire	Crédit de 1.500.000€	Echéance 01/10/2022	Privilège de prêteur de deniers de 2 ^{ème} rang pour 252.510€ et hypothèque de 1 ^{er} rang pour 1.547.490€	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 2.210.000€	Echéance 08/05/2025	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 2.652.000€	Cautions 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€	Echéance 07/03/2025	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 1.345.200€	Cautions 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€	Echéance 07/04/2025	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 400.000€	Cautions 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€	Echéance 01/06/2027	Hypothèque de 2 nd rang pour 462.000€	Cautions 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 Arteparc Meyreuil	Crédit de 3.411.000€	Echéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers

Bât. B Arteparc Meyreuil	Crédit de 2.078.000€	Échéance 30/09/2026 Inscription jusqu'au 30/09/2027	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang pour 1.687.323,24€ et hypothèque de 1 ^{er} rang pour 390.676,76€	Cession conditionnelle des loyers
Bât. C Arteparc Meyreuil	Crédit de 4.900.000€	Échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 4.900.000€	Cession conditionnelle des loyers
Bât. D Arteparc Meyreuil	Crédit de 3.000.000€	Échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 3.000.000€	Cession conditionnelle des loyers
Bât. E Arteparc Meyreuil	Crédit de 4.748.339€	Inscription jusqu'au 31/05/2027	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 4.748.339€	Cession conditionnelle des loyers
Bât. F Arteparc Meyreuil	Crédit de 5.476.000€	Échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Crossroad B	Crédit 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 Arteparc Meyreuil Bachasson	Crédit de 5.200.000€	Échéance 30/06/2026 Inscription jusqu'au 01/07/2027	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 5.200.000€	Cession conditionnelle des loyers
Bât. A Arteparc Meyreuil Bachasson	Crédit de 2.600.000€	Échéance 30/06/2026 Inscription jusqu'au 01/07/2027	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 2.600.000€	Cession conditionnelle des loyers
Campus Arteparc A & B	Crédit de 2.761.000€	Inscription jusqu'au 31/12/2026	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 2.761.000€	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus Arteparc A & B	Crédit de 2.761.000€	Inscription jusqu'au 31/12/2026	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 2.761.000€	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus Arteparc C	Crédit de 4.600.000€	Inscription jusqu'au 31/03/2029	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 4.600.000€	Cession conditionnelle des loyers. Nantissement des parts de la société emprunteuse (Campus Arteparc) Caution solidaire de la société ARTEA S.
Arteparc Lesquin C	Crédit de 3.000.000€	Inscription jusqu'au 31/07/2029	Hypothèque de 1 ^{er} rang pour 3.000.000€	Cession conditionnelle des loyers. Nantissement des parts de la société emprunteuse (Campus Arteparc) Caution solidaire de la société ARTEA S.

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 :

Loyers futurs minimaux	
(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			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
Exercices 2015 et 2014 :	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																
<i>Emetteur [1]</i>	91 966	87 060	80%	38%	35 770	24 000	100%	100%								
<i>Filiales intégrées globalement</i>	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%												
<i>Emetteur</i>																
<i>Filiales intégrées globalement</i>		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%
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	-
Chiffre 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. Evènements postérieurs au 31 décembre 2015

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

20.1.2 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014

En application de l'article 11 de la directive 2003/71/CE, les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 figurant aux pages 2/170 à 38/170 du rapport financier annuel 2014 déposé auprès de l'AMF sont inclus par référence dans le présent Document de référence.

20.2 Informations financières pro forma

Néant

20.3 Vérification des informations financières historiques

20.3.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'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

20.3.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014

En application de l'article 11 de la directive 2003/71/CE, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 figurant aux pages 159/170 à 162/170 du rapport financier annuel 2014 déposé auprès de l'AMF est inclus par référence dans le présent Document de référence.

20.4 Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières correspondent aux comptes publiés pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

20.5 Informations financières intermédiaires et autres

Néant

20.6 Politique de distribution des dividendes

La Société n'a distribué aucun dividende au cours des deux derniers exercices.

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une distribution de dividendes qui serait décidée par les actionnaires de la Société alors que les capitaux propres consolidés part du groupe de la Société seraient inférieurs à 70 millions d'euros ou qui aurait pour conséquence de rendre lesdits capitaux propres consolidés part du groupe de la Société inférieurs à 70 millions d'euros, les détenteurs des OCEANE émises en août 2014 pourraient en exiger le remboursement anticipé en numéraire, au pair majoré des intérêts courus.

20.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris de 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 du Groupe.

20.8 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Néant

21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1 Capital social

21.1.1 Montant du capital souscrit

A la date du présent Document de référence, le montant du capital social est fixé à la somme de 29 721 282 euros, divisé en 4 953 547 actions de même catégorie, entièrement libérées de 6 euros de valeur nominale.

Le nombre d'actions ARTEA de 4 953 547 correspond au nombre d'actions intégralement regroupées (cf. paragraphe 18.1 ci-dessus).

L'évolution du nombre d'actions est présentée au paragraphe 10.1 et 18.1 du présent Document.

21.1.2 Actions non représentatives du capital

Néant

21.1.3 Actions détenues par la Société

Programme de rachat d'actions de la société

L'assemblée générale mixte du 26 juin 2015 a autorisé le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-5 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003, en vue de leur affectation à l'une des finalités suivantes :

- 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.

Cette autorisation a été conférée pour un nombre maximal de 10% des actions composant le capital de la Société pendant la durée du programme de rachat (à quelque moment que ce soit, ce

pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 26 juin 2015), étant précisé qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et que conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 alinéa 2 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'AMF, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation, et le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

Cette autorisation a été conférée pour un montant maximal de 1 000 000 € et le prix maximum d'achat par action ne doit pas excéder 25 €. En cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

Cette autorisation a été conférée pour une durée de 18 mois à compter de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2015.

Usant de cette faculté de subdélégation, le conseil d'administration réuni en séance le 10 octobre 2015 a conféré tous pouvoirs à Monsieur Philippe Baudry, Directeur Général, à l'effet de mettre en œuvre l'autorisation consentie par l'assemblée générale mixte de la Société en date du 26 juin 2015, de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Cette autorisation a été mise en œuvre par le Directeur Général de la société en octobre 2015 à l'effet de procéder à l'acquisition d'un total de 250 actions de la société ARTEA à un prix moyen pondéré de 25 euros par action, soit pour un coût total de 6 250 euros.

A la date du 31 décembre 2015, les données sont les suivantes :

	Achats	Ventes
Nombre de titres	250	-
Cours moyen de la transaction	25 €	-
Nombre d'actions détenues au 31/12/2015		994
Valeur d'achat		24 952,63 €
Valeur au 31/12/2015		13 319,60 €
Fraction du capital correspondante		0,02%

Titres détenus par ses filiales

La société ARTEPROM, filiale à 100% de la société ARTEA, détient à la date du 31 décembre 2015 226 447 actions de la société ARTEA.

Les données relatives à la date du 31 décembre 2015 sont les suivantes :

Nombre d'actions détenues par les filiales au 31/12/2015	226 447
Valeur d'achat	873 895,69 €

Valeur au 31/12/2015
Fraction du capital correspondante

3 034 389,8€
4,57%

21.1.4 Titres donnant accès au capital

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la société ARTEA réunie le 13 juin 2014 a adopté une délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de 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 créance.

En vertu de cette délégation de compétence, le conseil d'administration a décidé, dans sa séance du 1^{er} juillet 2014, du principe de l'émission, en une seule fois, dans les meilleurs délais sous réserve des conditions de marchés, d'un emprunt représenté par des OCEANE d'un montant en principal maximum de 20 millions d'euros et d'une augmentation de capital consécutive à la conversion éventuelle des OCEANE d'un montant nominal total maximum de 7 millions d'euros, montant auquel il conviendra, le cas échéant, d'ajouter le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs d'OCEANE. Le conseil d'administration a également décidé que cette émission serait réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription, mais sans faculté de souscrire à titre réductible, et qu'il serait ouvert la possibilité de souscrire aux OCEANE non-souscrites à titre irréductible au travers d'une offre au public et d'un placement auprès d'institutionnels après obtention du visa de l'AMF sur un prospectus. Le conseil d'administration a également décidé de subdéléguer, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-4 du Code de commerce, à son Président Directeur Général les pouvoirs nécessaires pour réaliser cette émission.

Faisant usage de cette subdélégation conférée par le Conseil d'administration, le Président-Directeur Général a arrêté le Prospectus visé par l'AMF le 8 juillet 2014 sous le numéro 14-372, relatif à l'émission des OCEANE dans les conditions décrites ci-après.

Les conditions d'émission des OCEANE sont décrites dans le Prospectus et résumées ci-dessous :

Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières	Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions ordinaires nouvelles ou existantes. Les OCEANE sont soumises au droit français. Code ISIN FR0012018778
Devise d'émission	Euro
Nombre d'OCEANE émises / Valeur nominale	L'émission (ci-après l' « Emission ») sera d'un montant nominal de 15 389 710,00 euros, représentant 1 099 265 OCEANE, La valeur nominale des OCEANE est fixée à 14,00 euros. Les OCEANE seront émises au pair, soit 14,00 euros par OCEANE, payables en une seule fois à la date de règlement-livraison des OCEANE.
Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières	Sans objet Les OCEANE et les droits préférentiels de souscription sont librement négociables.
Demande d'admission à la négociation	Les OCEANE feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France. Leur cotation est prévue le 05 août 2014, sous le code ISIN FR0012018778.
Politique en matière de dividendes	La Société n'a pas distribué de dividendes lors des trois précédents exercices. La Société n'envisage pas de verser de dividendes dans les trois prochaines années. Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux au profit de l'Etat, conformément aux dispositions du Code du domaine de l'Etat.
Droits attachés aux valeurs mobilières, rang de créance et restrictions applicables	Droits attachés aux OCEANE Les OCEANE sont des titres financiers portant intérêt et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles et/ou existantes dans les conditions résumées ci-après (ci-après le « Droit à l'Attribution d'Actions »). Rang des OCEANE

	<p>Les OCEANE et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires, directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés. Les OCEANE sont assorties des sûretés suivantes, consenties au profit des porteurs des OCEANE : nantissement de 100% des titres détenus par ARTEA dans la société SAS F.E.S.V., dont les capitaux propres consolidés (IFRS) s'élevaient à 17,1 millions d'euros au 31 décembre 2013. Les actifs consolidés de FESV à fin 2013 sont principalement constitués de 16 immeubles de placement dont la valeur est expertisée à 61,9 M€ et les principaux passifs sont constitués d'une dette financière de 40,3 M€.</p> <p>Maintien des OCEANE à leur rang Exclusivement en cas de sûretés consenties par la Société au bénéfice des porteurs d'autres obligations ou d'autres titres financiers négociables représentatifs de titres de créance émis ou garantis par la Société.</p> <p>Restrictions applicables L'Emetteur s'engage à maintenir (i) un ratio de LTV (tel que défini ci-dessous) issu des comptes consolidés du Groupe ARTEA inférieur ou égal à soixante-quinze pour cent (75%) jusqu'au remboursement effectif et/ou la conversion de la totalité des OCEANE au 31 décembre des années 2014 à 2018 ainsi que (ii) un niveau de capitaux propres consolidés (IFRS) d'au moins 12 millions d'euros pour sa filiale FESV au 31 décembre des années 2014 à 2018. Le ratio de LTV calculé au 31 décembre 2013 s'élevait à 63,9%.</p> <p>Pour les besoins des présentes Modalités, le ratio de « LTV » désigne, à une date donnée le rapport entre (x) la Dette Financière Nette et (y) la Juste Valeur des Actifs Immobiliers, où : (x) Dette Financière Nette signifie, à une date donnée, la différence entre les dettes financières consolidées affectées aux opérations de conservation des actifs du Groupe et la trésorerie consolidée du Groupe calculée sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe ; et (y) Juste Valeur des Actifs Immobiliers signifie la valeur des actifs immobiliers du Groupe hors droits (y compris les participations dans des sociétés immobilières mises en équivalence) déterminée sur la base des rapports d'experts indépendants les plus récents.</p>
<p>Taux d'intérêt nominal</p>	<p>Taux nominal annuel de 6%, payable à terme échu, le 1er janvier de chaque année (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (chacune ci-après une « Date de Paiement d'Intérêts »), soit 0,84 euro par OCEANE et par an. L'intérêt sera calculé <i>pro rata temporis</i> pour la période courant du 04 août 2014 au 31 décembre 2014 inclus. L'intérêt sera calculé <i>pro rata temporis</i> pour la période courant du 1er janvier 2019 au 04 août 2019 inclus.</p>
<p>Date d'entrée en jouissance</p>	<p>Date d'émission, de jouissance et de règlement livraison des OCEANE Prévue le 04 août 2014 (ci-après la « Date d'Emission »).</p>
<p>Durée de l'emprunt</p>	<p>5 ans</p>
<p>Date de maturité</p>	<p>A moins qu'elles n'aient été amorties de façon anticipée, échangées ou converties, les OCEANE seront remboursées en totalité au pair le 04 août 2019 (ou le jour suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (ci-après la « Date de Maturité »).</p>
<p>Amortissement, remboursement</p>	<p>Amortissement normal des OCEANE En numéraire en totalité le 04 août 2019 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair.</p> <p>Amortissement anticipé des OCEANE - à tout moment, pour tout ou partie des OCEANE, sans limitation de prix ni de quantité, par rachats en bourse ou hors bourse ou par offres de rachat ou d'échange. - à tout moment, pour la totalité des OCEANE en circulation sous réserve d'un préavis d'au moins 30 jours calendaires, par remboursement au pair majoré des intérêts courus, si leur nombre est inférieur à 10% du nombre des OCEANE émises.</p> <p>Exigibilité anticipée des OCEANE Possible en numéraire, au pair majoré des intérêts courus, notamment en cas de (i) défaut de la Société ou dans l'hypothèse d'une distribution de dividendes qui serait décidée par les actionnaires de la Société alors que les capitaux propres consolidés part du groupe de la Société seraient inférieurs à 70 millions d'euros (au regard d'un montant de capitaux propres part du groupe consolidé pro forma de 54 945 K€ au 31 décembre 2013) ou qui aurait pour conséquence de rendre lesdits capitaux propres consolidés part du groupe de la Société</p>

	<p>inférieurs à 70 millions d'euros ou (ii) en cas de non-respect par la Société de l'engagement financier mentionné au paragraphe C.8 du présent résumé.</p> <p>Remboursement anticipé au gré des porteurs d'OCEANE en cas de changement de contrôle Un « Changement de Contrôle » désigne l'un quelconque des évènements suivants :</p> <p>(i) un tiers, autre que Philippe BAUDRY et, le cas échéant, ses ayants droits à titre universel, vient à détenir, directement ou indirectement, agissant seul ou de concert, le contrôle de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce,</p> <p>(ii) Philippe BAUDRY, agissant de concert et, le cas échéant, ses ayants droits à titre universel cessent de détenir, directement ou indirectement, le contrôle de la Société au sens de l'article L233-3 du Code de commerce.</p> <p>En cas de Changement de Contrôle, tout porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des OCEANE qu'il détient, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (ci-après la « Date de Remboursement Anticipé »).</p> <p>Si un Changement de Contrôle survient, l'Émetteur devra en informer les porteurs par avis (ci après l' « Avis de Changement de Contrôle »), au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif.</p> <p>Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs OCEANE, les porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier (ci-après défini) au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier (ci-après la « Demande de Remboursement Anticipé »). Toute Demande de Remboursement Anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Financier. Les Demandes de Remboursement Anticipé devront parvenir à l'Agent Financier et les OCEANE correspondantes devront être transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire de son teneur de compte au plus tard le cinquième (5ème) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé.</p> <p>Un contrat de service financier relatif aux OCEANE a été conclu entre l'Émetteur et CACEIS, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, en qualité d'agent financier, d'agent payeur, d'agent en charge de l'option de remboursement et d'agent de constatation (ci-après l' « Agent Financier », ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent financier, agent payeur, agent en charge de l'option de remboursement ou agent de constatation susceptible d'être désigné ultérieurement).</p> <p>Droit à la conversion/l'échange des OCEANE en actions au gré des porteurs A tout moment à compter de la Date d'Emission, jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement normale ou anticipée, les porteurs d'OCEANE pourront demander l'attribution d'actions de la Société à raison de vingt (20) actions de la Société pour une OCEANE sous réserve des ajustements prévus par la loi en cas d'opérations ayant une incidence sur la parité de conversion. Il est ici rappelé que lors de l'assemblée générale du 13 juin 2014, les actionnaires de MEDEA (devenue ARTEA) ont approuvé le principe de procéder, dans un délai de 6 mois à compter de cette assemblée, au regroupement d'actions composant le capital social de la Société, de telle sorte que vingt actions de 0,07 euro de valeur nominale chacune seront échangées contre une action nouvelle de 1,40 euro de valeur nominale. Le capital social de la Société serait ainsi, après ce regroupement, composé de 4 946 694 actions d'une valeur unitaire nominale de 1,40 euro. Ainsi à l'issue de ce regroupement d'actions, les porteurs d'OCEANE pourront demander l'attribution d'actions de la Société à raison d'une action de la Société pour une OCEANE. Cette opération de regroupement d'actions sera réalisée après la réalisation de la présente Emission. La Société pourra à son gré remettre des actions nouvelles à émettre ou des actions existantes ou une combinaison des deux.</p>
Taux de rendement actuariel brut	Le taux de rendement actuariel annuel brut s'élève à 6% en l'absence de conversion ou d'échange en actions.
Droit applicable	Droit français
Représentant des porteurs d'OCEANE	Représentant titulaire de la masse des porteurs d'OCEANE : Mélania BONANNO, 22, rue Lepic, 75018 Paris Représentant suppléant de la masse des porteurs d'OCEANE : Eric PARENT, 14 rue de la Libération, 92210 Saint Cloud
Lien du paiement des intérêts avec un instrument dérivé	Sans objet. Le paiement des intérêts des OCEANE n'est lié à aucun instrument financier.

formations concernant les actions sous-jacentes	<p>A la date du présent Prospectus, le capital de la Société s'élève à 6 925 372,51 euros, il est composé de 98 933 893 actions de 0,07 euro de valeur nominale entièrement libérées.</p> <p>Description des actions sous-jacentes Les actions sont admises aux négociations sous le libellé « ARTEA » sur le compartiment C d'Euronext Paris (code ISIN FR0000063323). L'action ARTEA est classée dans le secteur 3355 « Auto Parts » de la classification sectorielle ICB.</p> <p>Devise Euro</p> <p>Droits attachés aux actions sous-jacentes et modalités d'exercice de ces droits Les actions nouvelles émises sur conversion des OCEANE porteront jouissance courante. Elles seront immédiatement assimilables aux actions existantes et feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris, sur la même ligne de cotation que les actions existantes. Les actions existantes remises sur échange des OCEANE seront des actions ordinaires existantes portant jouissance courante qui conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions. Les actions existantes sont et les actions nouvelles seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. Les principaux droits attachés aux actions nouvelles et/ou existantes sont le droit à dividendes, le droit de vote, le droit préférentiel de souscription et le droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</p> <p>Restrictions à la libre négociabilité Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société ou qui seront remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.</p> <p>Cotation des actions sous-jacentes Les actions nouvelles de la Société feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris, sur la même ligne de cotation que les actions existantes. Les actions existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront immédiatement négociables en bourse.</p> <p>Droit de vote double Les statuts prévoient des droits de vote double en cas de détention d'actions au nominatif depuis plus de 4 ans.</p>
--	--

Les OCEANE ont été émises au pair, soit 14,00 euros par OCEANE, faisant ressortir une décote de 30% par rapport au dernier cours de l'action de la Société au 07 juillet 2014.

Le 30 juillet 2014, le Président directeur général, agissant dans le cadre de la délégation susvisée et suite au Prospectus relatif à l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires à raison d'une (1) OCEANE pour quatre-vingt-dix (90) actions existantes, au prix unitaire de 14,00 euros, par exercice des droits du 11 juillet au 24 juillet 2014 inclus, et dans le cadre d'une offre à prix ferme et d'un placement global du 11 juillet au 29 juillet 2014 :

- a constaté le résultat des souscriptions suivant :
 - dans le cadre des souscriptions à titre irréductible : 4.281 OCEANE,
 - dans le cadre de l'offre à prix ferme : 598.650 OCEANE,
 - dans le cadre du placement global : 397.820 OCEANE ; et
- a pris la décision d'émettre 1.000.751 OCEANE, pour un montant brut global de 14.010.514 euros, ayant les caractéristiques mentionnées dans le prospectus de la Société visé par l'AMF le 8 juillet 2014 sous le numéro 14-372.

A la date du 31 décembre 2015, 990 881 OCEANE demeurent à être exercées, seules 9 870 OCEANE l'ayant été depuis leur émission.

21.1.5 Capital autorisé non émis, engagements d'augmentation de capital

Les délégations et autorisations dont dispose le Conseil d'administration sont rappelées dans le tableau ci-dessous :

Date de l'AG	Nature de l'autorisation donnée au conseil d'administration	Montant nominal autorisé	Durée	Autorisation utilisée
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
-------------------------------	---	----------	--	-----

21.1.6 Capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Néant

21.1.7 Evolution du capital social des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices jusqu'à la date du 11 janvier 2016 :

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 ¹⁰		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 Incorporation de réserves		4 946 694	1,40 €	6 925 371,60 €	4 946 694	6 €	29 680 164 €
11 janvier 2016							
Augmentation de capital Conversion d'OCEANE en actions nouvelles		4 946 694	6 €	29 680 164 €	4 953 547	6€	29 721 282 €

¹⁰ 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 31/12/2014, aucune autre opération n'était intervenue.

21.2 ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société ARTEA 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.

21.2.2 Résumé des dispositions statutaires concernant les membres des organes d'administration et de direction

Conseil d'administration (articles 18,19 et 20 des statuts)

La société est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus ; toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par le Code de Commerce.

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire. Les personnes morales nommées administrateurs sont tenues de désigner un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était Administrateur en son nom propre.

Un salarié de la société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail est antérieur à sa nomination et correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des Administrateurs en fonction.

Les administrateurs ne sont pas tenus d'être propriétaire d'actions de la société.

La durée des fonctions des administrateurs est de 3 années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Tout Administrateur sortant est rééligible.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 70 ans ne peut dépasser un tiers des membres du conseil d'administration. Lorsque l'âge limite est atteint, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Président du Conseil (article 21 des statuts)

Le conseil élit parmi ses membres un président, qui est obligatoirement une personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il détermine sa rémunération. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat. Le président du conseil ne doit pas avoir atteint l'âge de 70 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration. Il rend compte dans un rapport des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Direction Générale (article 24 des statuts)

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général.

Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf s'il assume les fonctions de président du conseil d'administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration. Il engage la société même par ses actes ne relevant pas de l'objet social, à moins que la société ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers auxquels toutes décisions limitant ses pouvoirs sont inopposables. Il peut être autorisé par le conseil d'administration à consentir les cautions, avals et garanties donnés par la société dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

Sur la proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs directeurs généraux délégués. La limite d'âge fixée pour les fonctions de président

s'applique aussi aux directeurs généraux délégués. Le ou les directeurs généraux délégués peuvent être choisis parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux. Ils sont révocables à tout moment par le conseil sur proposition du directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le directeur général cesse ou est hors d'état d'exercer ces fonctions, le ou les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général. En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs délégués aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général. Le conseil fixe le montant et les modalités de la rémunération du directeur général et du ou des directeurs généraux délégués.

Règlement intérieur

La société a établi un règlement intérieur organisant le fonctionnement du conseil d'administration. Ce règlement intérieur du Conseil d'Administration a été adopté par ce dernier lors de sa séance en date du 4 mars 2015.

Le règlement intérieur spécifie notamment les points suivants :

Critères d'indépendance

Le conseil doit comprendre au moins deux membres indépendants.

L'indépendance se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- l'administrateur indépendant ne doit pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne doit pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- l'administrateur indépendant ne doit 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 ;
- l'administrateur indépendant ne doit pas être actionnaire de référence de la société ;
- l'administrateur indépendant ne doit pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- l'administrateur indépendant ne doit pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Le conseil d'administration doit examiner au cas par cas la situation de chacun de ses membres au regard des critères énoncés ci-dessus.

Des informations suffisantes sur l'expérience et la compétence de chaque administrateur doivent être communiquées à l'assemblée générale.

Devoirs des membres du conseil et mesures préventives des abus de marché

Les administrateurs doivent observer les règles de déontologie suivantes :

- au moment de la prise de mandat, chaque administrateur doit prendre connaissance des statuts de la société et des obligations résultant de son mandat et notamment celles relatives

aux règles légales de cumul des mandats, avant de l'accepter ; il signe le règlement intérieur du conseil ;

- en cas de conflit d'intérêts survenant après l'obtention de son mandat, l'administrateur doit informer le conseil, s'abstenir de voter ou de participer aux délibérations, et, le cas échéant, démissionner. Une absence d'information équivaut à la reconnaissance qu'aucun conflit d'intérêts n'existe ;
- chaque administrateur doit être assidu et participer aux réunions du conseil et des comités dont il est membre, le cas échéant ;
- chaque administrateur doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires sur les sujets qui seront évoqués lors des réunions ;
- chaque administrateur doit respecter le secret professionnel ;
- chaque administrateur du conseil doit assister aux réunions de l'assemblée générale ;
- l'administrateur, lorsqu'il exerce un mandat de « dirigeant » au sein du groupe Artea, ne doit pas accepter plus de trois autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.

Chaque administrateur doit informer le Président du Conseil d'administration de l'ensemble des mandats et fonctions exercés pendant l'exercice écoulé dans toute société, ainsi que le nom de la société dans laquelle ces mandats et fonctions étaient exercés. Il devra faire part de toute modification (cessation, démission, non renouvellement, licenciement, nouveaux mandats et fonctions) apportée à la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires de la Société durant l'exercice, en indiquant la date de survenance de cette modification. L'administrateur doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social.

Le conseil d'administration, dans le respect de la réglementation, appréciera l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec un mandat social de président, président directeur général, directeur général et directeur général délégué. Son rapport à l'assemblée en exposera les raisons de façon circonstanciée.

21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attaches aux actions (articles 15, 37 et 48 des statuts)

La société n'a émis que des actions ordinaires d'une seule et même catégorie.

Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social.

Droit de vote double (article 37 des statuts)

Chaque membre de l'assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions sans limitation, sous réserve des dispositions du Code de Commerce pouvant restreindre l'exercice de ce droit.

Un droit de vote double est toutefois accordé aux titulaires d'actions nominatives entièrement libérées lorsque ces actions sont inscrites depuis quatre ans au moins au nom d'un même actionnaire. Il est également conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles ce dernier bénéficiait déjà de ce droit.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'une conversion au porteur ou d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par le Code de Commerce.

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.

21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Les droits des actionnaires peuvent être modifiés dans les conditions légales.

21.2.5 Assemblées générales

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées dans les conditions fixées par la loi.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

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 troisième 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-proprétaire participe à l'assemblée. L'usufruitier peut également participer ou se faire représenter à l'assemblée s'il est titulaire du droit de vote. Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

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.

L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration ou en son absence par un vice-président ou par l'Administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de président. A défaut elle élit elle-même son président. En cas de convocation par les Commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

21.2.6 Dispositions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle

Néant

21.2.7 Dispositions fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

Il n'existe pas de disposition statutaire spécifique relative aux franchissements de seuils.

21.2.8 Conditions particulières régissant les modifications du capital

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti dans les conditions prévues par la loi.

22 CONTRATS IMPORTANTS

A la date du présent Document, aucun contrat, autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires, n'a été conclu par le Groupe ou tout membre quelconque du Groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Le Groupe a fait procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers comptabilisés en immeubles de placement au 31 décembre 2015 par un expert indépendant (CUSHMAN & WAKEFIELD). La synthèse de cette valorisation est présentée en Annexe 1 ci-dessous.

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant toute la durée de validité du présent Document de référence, les documents suivants (ou copies de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés au siège administratif de la Société (sis 52 avenue Georges Clémenceau, 78 110 Le Vésinet) ou sur le site Internet de la société ([http : www.groupe-artea.fr](http://www.groupe-artea.fr)) ou de l'Autorité de marchés financiers (www.amf-france.org) pour les informations financières et les documents de référence :

- a) l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;
- b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le Document de référence ;
- c) les informations financières historiques de l'émetteur ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de l'émetteur et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents la publication du Document de référence.

Pour informer ses actionnaires individuels, les investisseurs institutionnels et les analystes financiers, la société ARTEA utilise les vecteurs d'information suivants :

- les communiqués de presse et avis financiers,
- le rapport semestriel,
- le rapport financier annuel,
- le Document de référence.

Ces documents sont consultables sur le site Internet de la Société ([http : www.groupe-artea.fr](http://www.groupe-artea.fr)).

En vertu de la directive 2013/50/UE, le Groupe ARTEA n'intègre plus dans sa politique de communication périodique les informations financières trimestrielles.

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

La Société ne détient pas de participation non consolidée susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.

L'ensemble des participations de la Société sont décrites au chapitre 7 ainsi que dans l'annexe des comptes consolidés figurant au paragraphe 20.1.1 du présent Document de référence.

Annexe 1 : EXPERTISES AU 31 DECEMBRE 2015

Nom	Ville	Date de livraison	Situation Locative au 31-12-2015			Juste Valeur 'net vendeur'	
			Surface utile totale m ²	Taux d'occupation %	Nbre de baux	€ HT/HD HFA	€/m ²
Pinède 2	Aix-en-Provence	oct-2012	412	100%	1	940 000	2 281
Prélude	Aix-en-Provence	juin-2007	2 362	100%	2	4 970 000	2 104
Bastide	Aix-en-Provence	avr-2001	850	100%	1	1 720 000	2 024
Provençal	Aix-en-Provence	janv-1980	699	100%	1	1 130 000	1 617
Panoramique	Aix-en-Provence	janv-2004	4 437	100%	6	7 030 000	1 584
Mistral	Aix-en-Provence	févr-2004	1 018	100%	1	2 040 000	2 004
Sirocco	Aix-en-Provence	août-2004	1 367	100%	2	2 740 000	2 005
Robole 1-2	Aix-en-Provence	1990 / Mars 2012	755	100%	2	1 290 000	1 709
Prisme	Aix-en-Provence	sept-2009	1 669	100%	5	4 120 000	2 469
Shed	Meyreuil	oct-2009	1 855	100%	2	2 610 000	1 407
Rubis	Aix-en-Provence	sept-2010	2 389	100%	5	5 570 000	2 332
Victoire	Meyreuil	oct-2009	1 208	100%	3	2 750 000	2 277
Arteparc Meyreuil A	Meyreuil	juil-2013	1 405	100%	6	3 480 000	2 477
Arteparc Meyreuil B	Meyreuil	nov-2011	1 221	100%	4	2 890 000	2 368
Arteparc Meyreuil C	Meyreuil	sept-2011	3 150	100%	2	7 080 000	2 248
Arteparc Meyreuil D	Meyreuil	oct-2011	1 779	100%	7	4 330 000	2 434
Arteparc Meyreuil E	Meyreuil	juil-2012	2 773	100%	7	6 610 000	2 384
Arteparc Meyreuil F	Meyreuil	avr-2013	2 421	100%	8	5 890 000	2 433
Crossroad B	Aix-en-Provence	nov-2012	2 147	100%	5	5 040 000	2 348
Bachasson A	Meyreuil	juil-2013	5 436	100%	3	12 300 000	2 263
Campus Arteparc A	Aix-en-Provence	mars-2014	2 110	100%	2	5 260 000	2 493
Campus Arteparc B	Aix-en-Provence	mai-2014	1 403	100%	4	3 170 000	2 259
Campus Arteparc C	Aix-en-Provence	déc-2015	2 954	74%	2	6 260 000	2 119
Arteparc Lille C	Lesquin	juil-2015	1 976	74%	2	4 430 000	2 242
			47 792			103 650 000	

Méthodes d'évaluation retenues (source : extrait du rapport d'expertise CUSHMAN & WAKEFIELD en date du 17 février 2016) :

Le patrimoine immobilier détenu par la société FONCIERE ARTEA est évalué en retenant principalement deux méthodologies d'évaluation :

- Une méthodologie par comparaison directe, qui consiste à évaluer le bien faisant l'objet de l'Expertise sur la base de transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise,
- Une méthodologie par le rendement, dite aussi par capitalisation, qui consiste à capitaliser un revenu net ou une valeur locative à un taux de rendement approprié, et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés.

Annexe 2 : RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

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.

1 Informations sociales

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.

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.

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.

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.

1.8 Action de partenariat ou mécénat

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

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

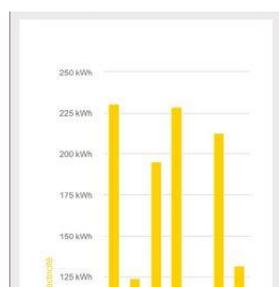
Cep du bâtiment en kWhEp/m2.an	CepmaxEffinergie+ en kWhEp/m2.an	Ecart par rapport au CepMaxEffinergie+
49.5 kWhEp/m2.an	66 kWhEp/m2.an	- 25%

➤ Affichage Greenview



Affichage Greenview sur le site de Lille Lesquin

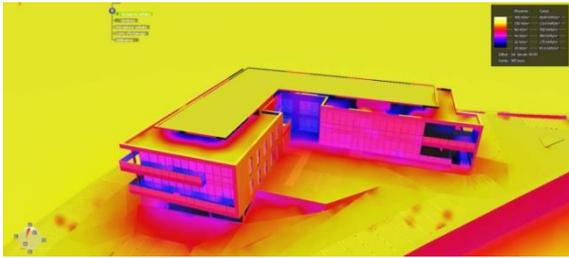
Le système Greenview est développé pour informer et sensibiliser les locataires à leur consommation énergétique. Chaque bâtiment doté de l'écran Greenview est équipé de capteurs permettant d'obtenir des informations sur la température extérieure, intérieure et sa consommation d'électricité et d'eau. 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.



Application mobile greenview

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



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.

Modélisation du Quartz sur Archiwizard

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

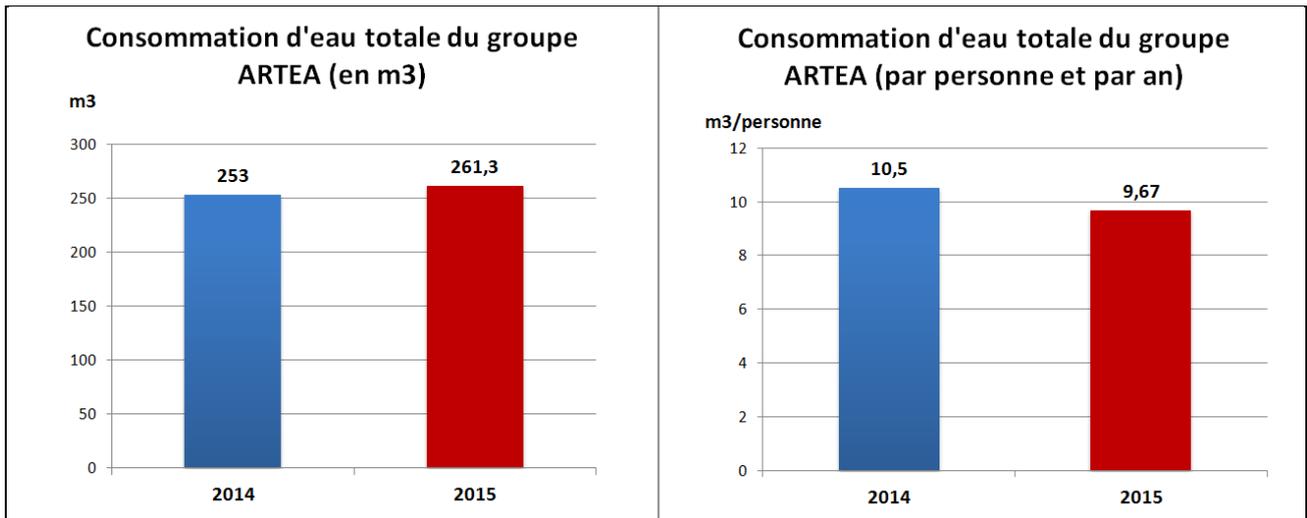
Poste de consommation	Période	Consommation par an (m3)	Nombre de collaborateurs	Consommation par an et par personne (m3/pers)
Eau de ville	Du 29/08/14 au 03/09/15	15.3	5	3.06

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.

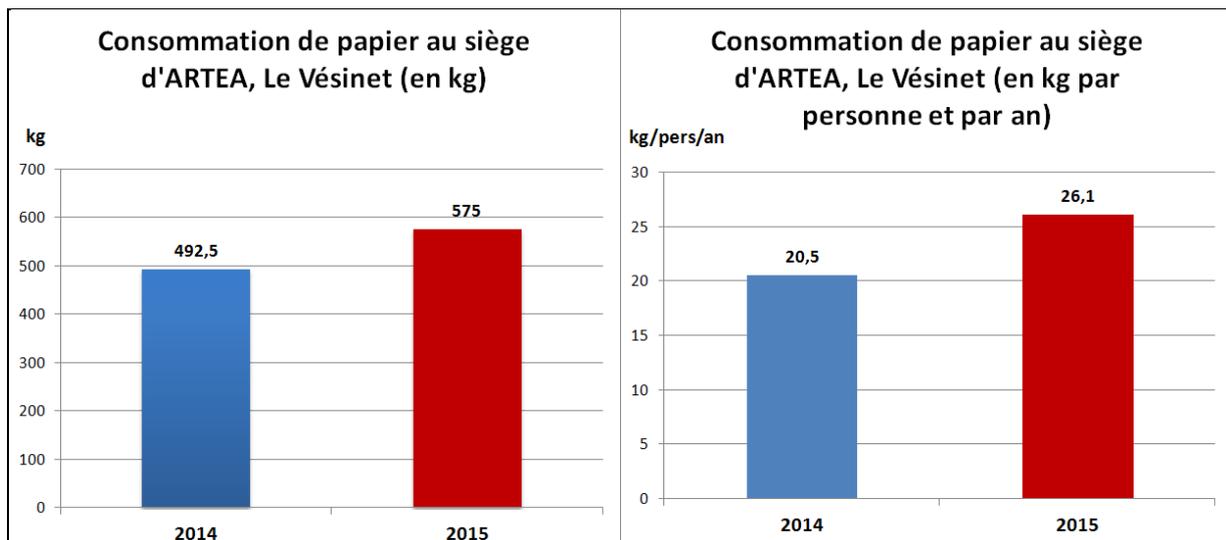
▪ Consommation d'eau totale du groupe ARTEA (Le Vésinet et Meyreuil)



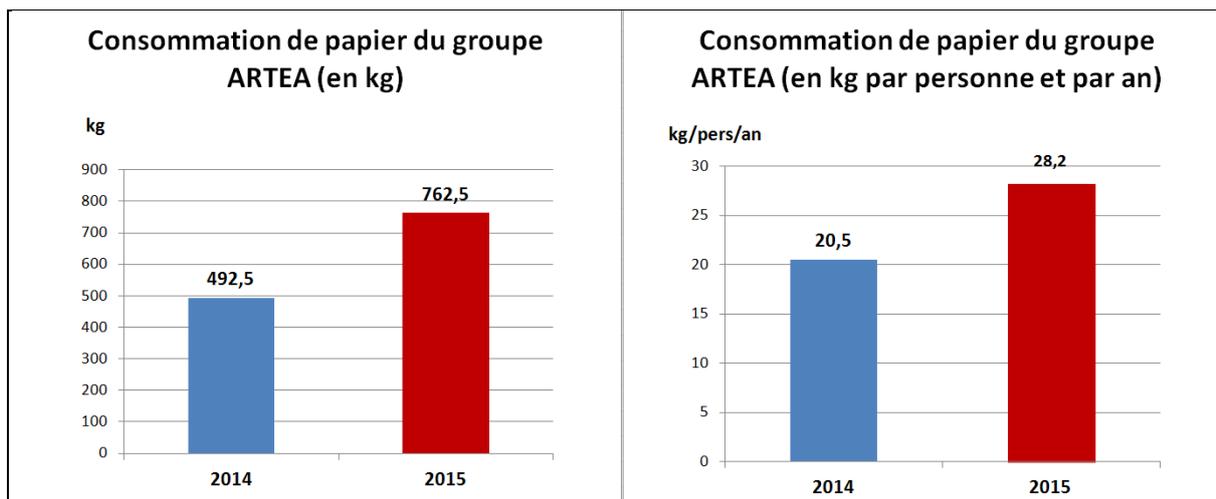
➤ Consommation de papier en 2015

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)

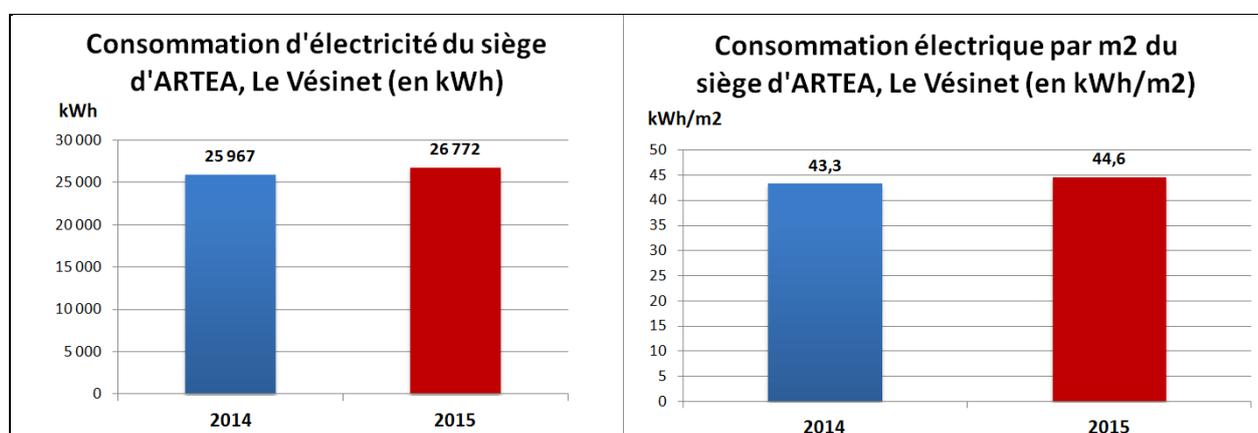


Cette augmentation de la consommation de papier s'explique par les deux très gros projets réalisés par la filiale d'architecture, les immeubles The Crown et le Silo à Nice nécessitant l'impression de très nombreux dossiers, comme les permis de construire et les permis de construire modificatifs exigés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

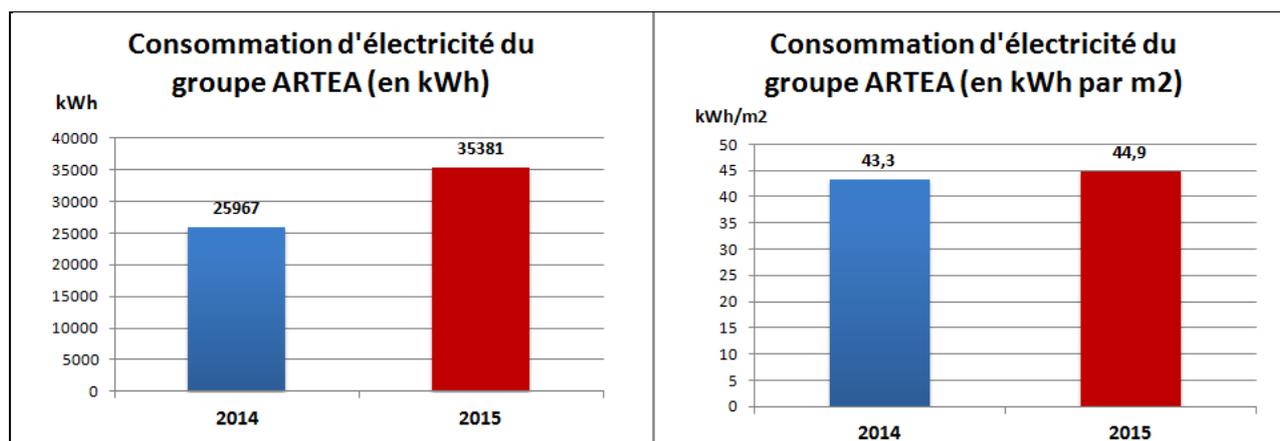


Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de CO2 (kgeqCO2)	Surface (m2)	Consommation (kWh/m2)	Emissions de CO2 (kgeqCO2/m2)
Electricité 2014	25 967	2129	600	43.3	3.5
Electricité 2015	26 772	2195	600	44.6	3.7
Comparaison 2014 /2015	+3.1%	+3.1%	600	+3.1%	+3.1%

- 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
--------------------	-------	-----	-------	--------	-------



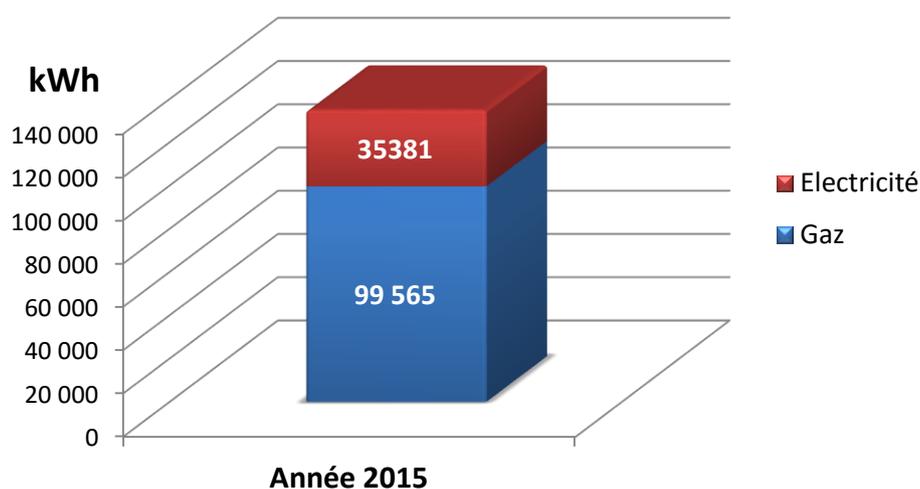
Chaudière à condensation - Le Vésinet (siège d'ARTEA)

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.

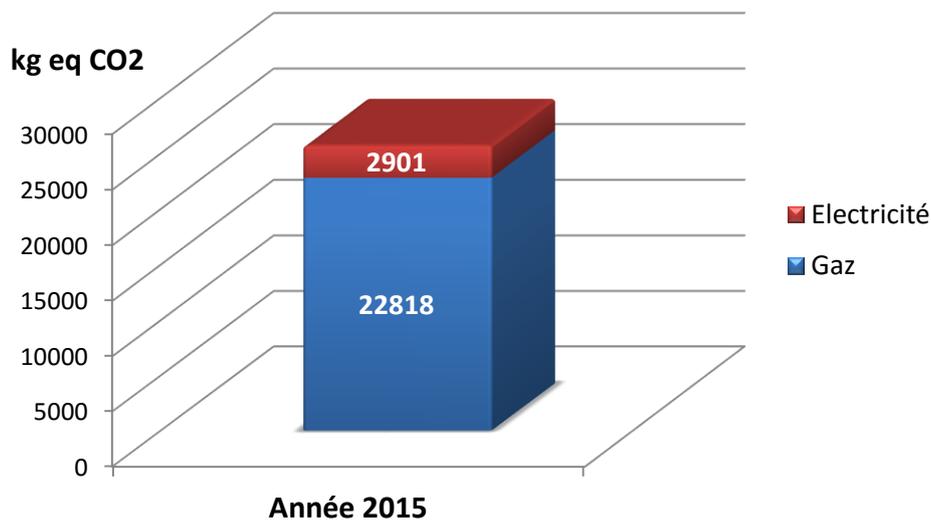
Le changement de système de chauffage et les travaux de rénovation du siège entrepris devraient à terme permettre de réaliser de très importantes économies d'énergies.

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

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

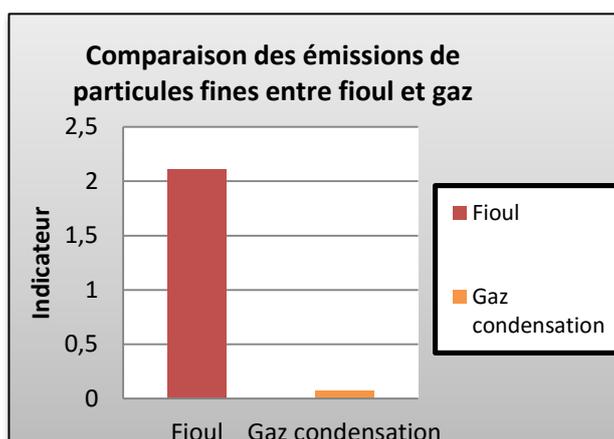
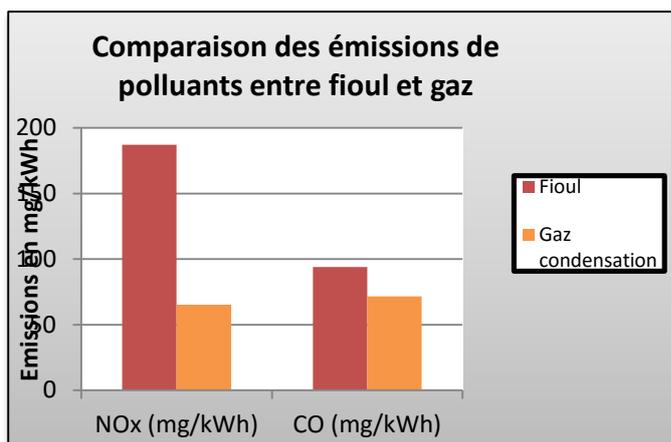


Emissions de G.E.S totales du groupe ARTEA en 2015 (en kg. eq CO2)

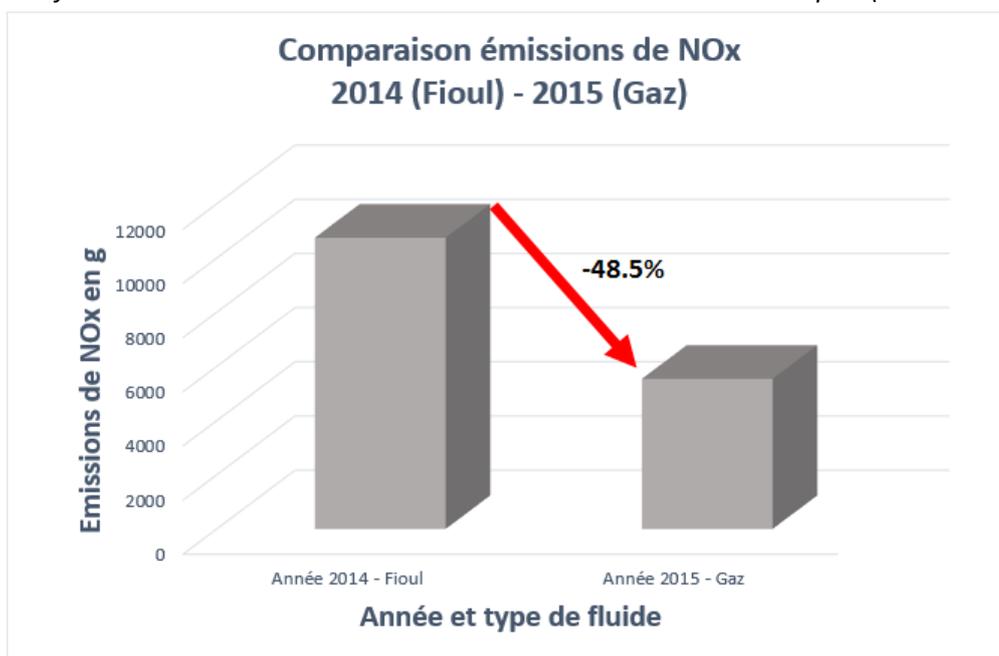


➤ Impact du changement de mode de chauffage sur les émissions de NOx

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 dévalaison (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 Somoëns. 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

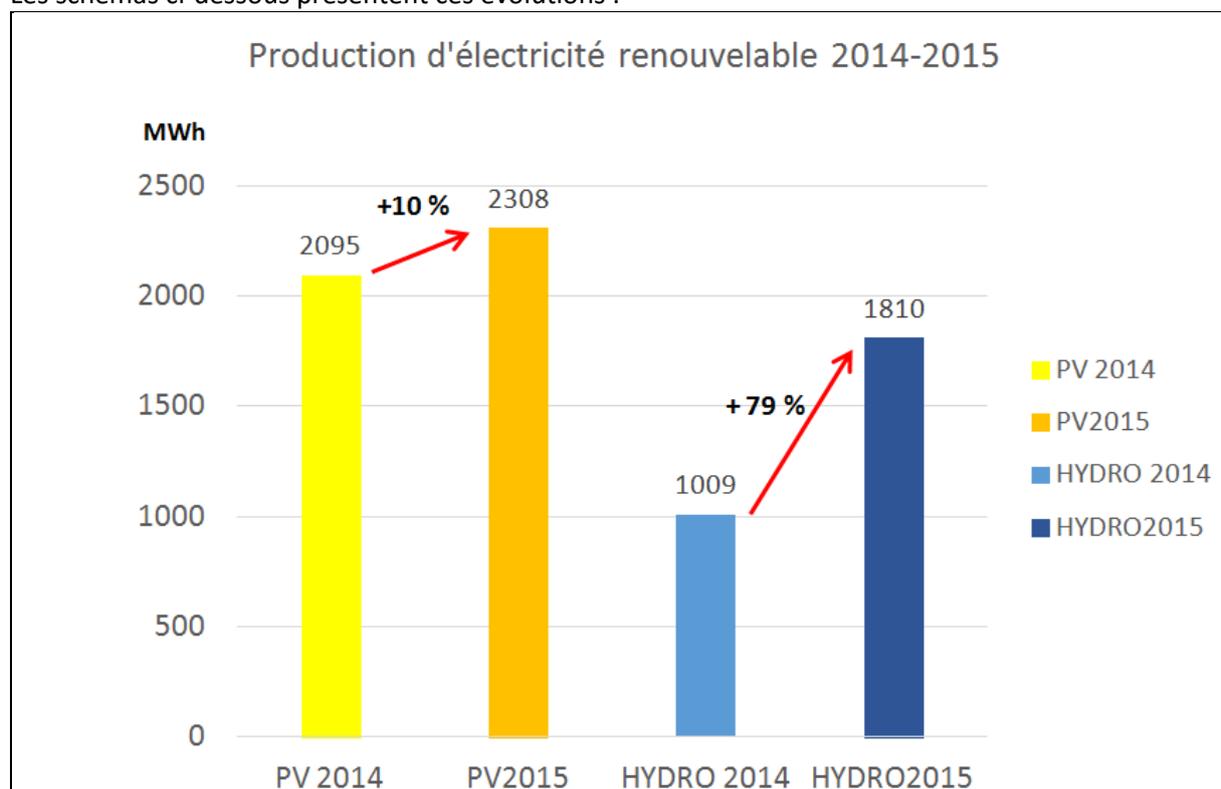
Notre Groupe a procédé en 2015 à des investissements significatifs afin d'accroître sa production énergétique. Les augmentations de production suivantes en résultent sur 2015 :

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

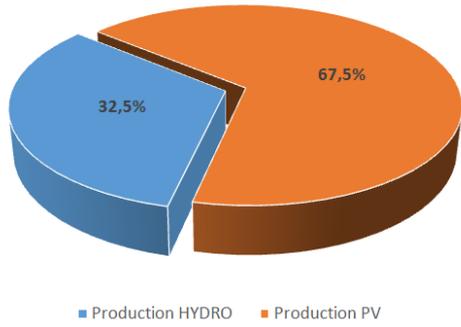
Nos centrales photovoltaïques ont produit, sur cette même période, **2.3 GWh** d'électricité photovoltaïque ce qui a donc évité l'émission de **62.3 tonnes** de CO₂ (facteur d'émission du réseau : 0.082 kgCO₂/kWh - source ADEME 2014 ; facteur d'émission PV : 0.055 kgCO₂/kWh - source ADEME 2014). La puissance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

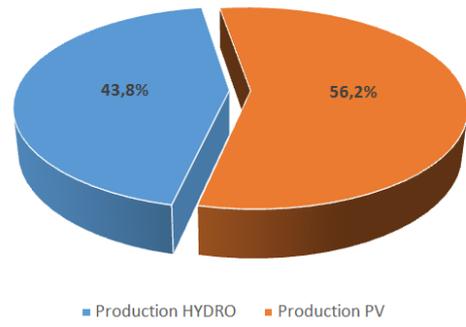
Les schémas ci-dessous présentent ces évolutions :



Répartition de la production d'énergie renouvelable en 2014



Répartition de la production d'énergie renouvelable en 2015



3 Informations sociétales

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.

4 Note méthodologique

La démarche de reporting RSE du groupe ARTEA se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R225-105-2 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)

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société ARTEA désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048¹¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément aux procédures utilisées par la société, (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés au mois de mars et avril 2016 pour une durée d'environ une semaine. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 3000¹².

¹¹ dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

¹² ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la section « note méthodologique » présentée en fin de la partie « Responsabilité sociale, environnementale et sociétale 2015 » du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus notamment en ce qui concerne les informations environnementales, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes¹³ et sur l'ensemble du périmètre sur lesquelles elles sont présentées :

- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions) ;
- nous avons mis en œuvre, sur l'ensemble des informations quantitatives, des procédures analytiques et des tests de détail sur la base d'échantillonnages consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives ;
- nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnage ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2016
L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Laurent Halfon
Associé

Julien Rivals
Associé, Développement Durable

¹³ Informations sociales quantitatives : nombre de licenciements, nombre total de jours d'absence, taux d'absentéisme

Informations environnementales quantitatives : consommation d'électricité, consommation de gaz naturel, production d'électricité 100% renouvelable, évolution de la part de photovoltaïque et d'hydraulique, émissions de GES liées à la consommation de gaz naturel, émissions de GES liées à la consommation d'électricité

Informations qualitatives : Démarche de certification HQE, CRQE (Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale), Effinergie, Besoin BioClimatique (BBio), Consommation en Energie primaire (Cep), Démarche de certification CRQE pour un chantier, Démarche de certification HQE.