

ARTEA

Société Anonyme

55 avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

JLS Partner
12 boulevard Raspail
75007 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92254 Neuilly-sur-Seine Cedex

ARTEA

Société Anonyme
55 avenue Marceau
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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 2016 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 comptables appliqués », et dans la note 12 « Ecarts 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 comptables appliqués » 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 comptables appliqués » 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. Nos travaux ont consisté à examiner les méthodologies d'évaluation mises en œuvre par l'expert indépendant, 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.

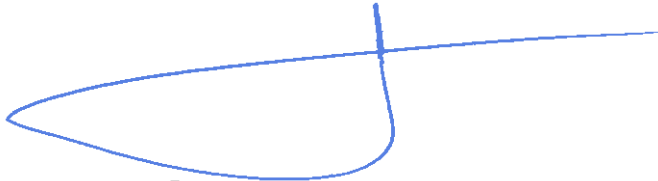
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2017

Les Commissaires aux Comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés



Jacques SULTAN



Thierry BILLAC

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS

GROUPE ARTEA

31 décembre 2016

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7
Note 1. Informations générales	7
Note 2. Variation de périmètre de la période	7
Note 3. Principes et méthodes appliquées.....	8
Note 4. Information sectorielle	15
Note 5. Chiffre d'affaires	19
Note 6. Autres achats et charges externes.....	19
Note 7. Dotations aux amortissements et provisions	20
Note 8. Autres produits et charges opérationnels	20
Note 9. Coût de l'endettement financier net	20
Note 10. Autres produits et charges financiers	21
Note 11. Impôts sur les résultats	21
Note 12. Ecart d'acquisition	23
Note 13. Immeubles de placement	23
Note 14. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles	25
Note 15. Autres actifs financiers.....	25
Note 16. Stocks et en-cours	25
Note 17. Clients	26
Note 18. Détail du besoin en fonds de roulement	26
Note 19. Autres actifs courants	26
Note 20. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27
Note 21. Capital social	27
Note 22. Dettes financières	28
Note 23. Provisions	29
Note 24. Autres passifs courants	29
Note 25. Instruments dérivés	30
Note 26. Engagements hors bilan.....	30
Note 27. Honoraires des commissaires aux comptes.....	33
Note 28. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel	33
Note 29. Informations relatives aux parties liées	33
Note 30. Événements postérieurs au 31 décembre 2016	34

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En milliers d'euros)

	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires	5	17 665	54 022
Dépenses liées aux activités de ventes		(7 479)	(36 128)
Autres achats et charges externes	6	(2 529)	(2 237)
Charges de personnel		(2 559)	(2 465)
Impôts, taxes et versements assimilés		(273)	(437)
Dotations aux amortissements et provisions	7	(1 231)	(1 305)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		5 471	958
Autres produits et charges opérationnels courants	8	(328)	(56)
Résultat opérationnel		8 737	12 352
Coût de l'endettement financier net	9	(3 508)	(3 438)
Autres produits et charges financiers	10	(967)	(696)
Résultat courant avant impôt		4 261	8 218
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(20)	(40)
Impôts sur les résultats	11	(654)	(2 610)
Résultat net de la période		3 587	5 569
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		3 235	5 283
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		353	286
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,65	1,07
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		0,54	0,89
Nombre d'actions en circulation		4 953 547	4 946 894
Nombre d'actions potentielles		5 944 428	5 937 573

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé		3 587	5 569
Variation de juste valeur des actifs disponible à la vente		-	-
Variation de juste valeur des instruments financiers de couverture		-	-
Différence de conversion		-	-
Autres		-	-
Autres éléments du résultat sans effet sur la trésorerie		-	-
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)		-	-
Résultat global consolidé		3 587	5 569
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		353	286
résultat net – Part des propriétaires de la société mère		3 235	5 283

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Ecart d'acquisition	12	18 482	18 482
Autres immobilisations incorporelles		288	269
Immeubles de placement à juste valeur	13	117 360	103 650
Immeubles de placement en construction évalués au coût	13	5 121	7 343
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	14	14 805	13 399
Autres immobilisations corporelles	14	505	508
Autres actifs financiers	15	1 056	1 081
Total actifs non courants		157 646	144 731
Stock et En-cours	16	18 138	20 496
Clients	17	1 394	6 791
Créances d'impôt sur les sociétés		1 128	13
Autres actifs courants	19	5 049	8 100
Trésorerie et équivalent de trésorerie	20	7 283	9 865
Total actifs courants		32 992	45 265
Total actifs		190 638	189 996
CAPITAUX PROPRES			
Capital	21	29 721	29 680
Primes d'émission		9 862	9 807
Réserves		17 582	12 496
Résultat de la période		3 235	5 283
Capitaux propres part du groupe		60 400	57 266
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		4 129	3 555
Capitaux propres		64 529	60 821
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	22	83 106	81 638
Provisions part non courante	23	92	92
Impôts différés passifs	11	10 438	10 788
Total passifs non courants		93 636	92 517
Dettes financières part courante	22	20 046	12 790
Dettes d'impôt sur les sociétés		6	2 937
Fournisseurs		6 317	11 678
Provisions part courante	23	714	680
Autres passifs courants	24	5 341	8 439
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	25	48	133
Total passifs courants		32 472	36 657
Total passifs		126 109	129 174
Total passifs et capitaux propres		190 638	189 996

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)			
	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net total consolidé		3 608	5 609
Amortissements et provisions		1 735	2 431
Impôts sur le résultat	11	1 003	3 222
Charges nettes d'impôts différés		(349)	(612)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	9	3 504	3 438
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		606	(453)
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur	25	(85)	(128)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur		(5 471)	(958)
Marge brute d'autofinancement		4 550	12 548
Variation du besoin en fonds de roulement	18	835	9 307
Impôts payés		(5 048)	194
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		337	22 049
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(81)	(157)
Décassements concernant les immeubles de placement		(9 860)	(9 886)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(2 601)	(4 514)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		3 024	12 469
Réduction des autres immos financières		1 337	1 117
Prêts et avances consentis		(69)	(334)
Intérêts encaissés		4	-
Impact des entités acquises sur la période		-	(2 295)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(8 246)	(3 600)
Augmentations de capital de la sociétés mère		-	-
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	(6)
Emissions d'emprunts		16 503	21 380
Remboursements d'emprunts		(7 661)	(30 001)
Intérêts versés		(3 508)	(3 467)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		5 334	(12 094)
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(2 575)	6 354
Trésorerie nette d'ouverture (a)	20	9 858	3 504
Concours bancaires		(1)	(7)
Trésorerie actif (1)		7 283	9 865
Trésorerie nette de clôture (b)	20	7 282	9 858
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(2 575)	6 354

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2014	6 926	32 562	11 971	(1 308)	50 152	3 196	3 349
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	12 495	5 283	57 265	1 555	60 820
Affectation du résultat			5 283	(5 283)	-	-	-
Augmentation de capital	41	55			95		95
Résultat de l'exercice				3 235	3 235	353	3 587
Autres variations					-	25	25
Rattachement des minoritaires au groupe			(197)		(197)	197	-
Situation nette au 31 décembre 2016	29 721	9 862	17 562	1 235	60 400	4 129	64 529

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

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

Le Groupe ARTEA exerce ses activités dans trois secteurs :

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

La société ARTEA est cotée au compartiment C d'Euronext Paris. Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2016 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2015. Le conseil d'administration du 18 avril 2017 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 DREAM ENERGY

La société DREAM ENERGY a été créée le 21 avril 2016 par la société ARTEA à hauteur de 51% et la société ARTEME à hauteur de 49% (hors groupe de consolidation). Cette société est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du 31 décembre 2016.

Création de la société ENERGIE HYDRO 2016

La société ENERGIE HYDRO 2016 a été créée le 21 avril 2016 par la société ARTESOL ENERGIE. 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 2016.

Création de la société civile immobilière FEHF

La société FEHF a été créée le 04 novembre 2016 par les sociétés FESV et ARTEA. 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 2016.

Création de la société GRID TELECOM

La société GRID TELECOM a été créée le 21 octobre 2016 par la société ARTEA. Cette société contrôlée à 35 % par le Groupe ARTEA est consolidée selon la méthode de mise en équivalence dans les comptes consolidés du 31 décembre 2016.

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 2016 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 2016, n'ont pas eu d'impact significatif dans les comptes :

- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Clarification sur les modes d'amortissement ;
- Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune ;
- Amendements à IAS 1 – Initiative informations à fournir ;
- Amélioration annuelle des IFRS : cycle 2011-2014.

Il est précisé que la société n'a pas choisi d'appliquer des normes, amendements ou interprétations IFRS publiés au 1^{er} janvier 2016 mais dont l'application n'est pas obligatoire et notamment :

Textes	Date application
IFRS 15 « Produits des actifs ordinaires tirés de contrats avec des clients »	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 9 « Instruments financiers »	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 9 « Contrats de location »	1 ^{er} janvier 2019

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 2016.

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, concernant 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 2016 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
	31/12/2016			31/12/2015		
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 AIXARBOIS (EX-ARTEA MILLENIUM 06)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI PERSPECTIVES 2004	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC VILLA FOUCAULT	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ARTEPROM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ARTESOL ENERGIE (EX-CLOS DES VIGNES)	51%	100%	IG	51%	100%	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI B PROMOTION VILLIERS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS FESV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTESOL	63,92%	100%	IG	63,92%	100%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,92%	100%	IG	63,92%	100%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	63,92%	100%	IG	63,92%	100%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	52,00%	99,90%	IG	63,92%	99,90%	IG
SNC ARTECOM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 11	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI BACHASSON	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65%	100%	IG	65%	100%	IG
SNC ARTEA NICE 2013	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC NIMES	60%	100%	IG	60%	100%	IG
EURL ARTEA SERVICES	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL NOVEO	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL LE VESINET PARC	60%	60%	IG	60%	60%	IG
SAS B PROMAUTO	50%	50%	MEE	50%	50%	MEE
EURL VOLUME B	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ARTESOL HYDRO V	51%	100%	IG	51%	100%	IG
SCI ARTEA DURANNE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
PRAUTELEC	51%	100%	IG	51%	100%	IG
CHEBM	51%	100%	IG	51%	100%	IG
DREAM ENERGY	51%	100%	IG	0%	0%	NC
ENERGIE HYDRO 2016	51%	100%	IG	0%	0%	NC
SCI FEHF	100%	100%	IG	0%	0%	NC
GRID TELECOM	35%	35%	MEE	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>	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de l'exercice	3 234 766	5 283 200
Nombre moyen pondéré d'actions émises (A)	4 953 547	4 946 694
Résultat par action (€ par action)	0,65	1,07
Nombre potentiel d'action si conversion des OCA (B)	984 028	990 881
Nombre moyen et dilué de titres (C = A+B)	5 944 428	5 937 575
Résultat net dilué par action (€ par action)	0,30	0,64

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.

Conformément à la loi de finance 2017 publiée le 30 décembre 2016, le groupe a appliqué un taux d'imposition de 28,92% sur le retraitement de mise à juste valeur des immeubles de placement. L'impact de ce changement de taux est un profit d'impôt différé qui s'élève à 1 675 K€.

18. Risques de marché

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

- **Risque de crédit**

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

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

- **Risque de liquidité**

Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2016.

Les échéances de crédit concernent l'ensemble des activités du groupe ARTEA. Les échéances 2017 dont le montant en capital représente 20 millions d'euros comprennent le remboursement de l'emprunt du Vesinet Parc à hauteur de 5.35 millions d'euros (emprunt in fine promoteur) ainsi que le remboursement de l'emprunt obligataire OCA FESV de 8.3 millions d'euros remboursable in fine le 30 juin 2017. Hormis ces échéances, les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 7 millions d'euros et les revenus en lien avec l'activité énergie.

- **Risque de taux d'intérêt**

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

La dette financière nette au 31 décembre 2016 est couverte partiellement contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

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

- **Risque de contrepartie**

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

Note 4. Information sectorielle

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

Le Groupe présentait habituellement son résultat par les trois secteurs d'activité suivants : Foncier, Promotion, Energie.

Pour une meilleure lisibilité de son résultat, au 31 décembre 2016, le groupe a décidé de créer le secteur Holding.

➤ **Foncier :**

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

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

➤ **Promotion :**

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

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

➤ 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 2016 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition		18 482			18 482
Autres immobilisations incorporelles	264	(264)	288		288
Immeubles de placement à juste valeur	117 360	-			117 360
Immeubles de placement en construction évalués au coût	4 401	720	0	0	5 121
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	269	15	14 522	-	14 805
Autres immobilisations corporelles	69	276	41	119	505
Participations dans les entreprises associées	28	0	0	0	28
Autres actifs financiers	769	61	36	190	1 056
Total actifs non courants	123 160	19 290	14 867	310	157 646
Stock et En-cours	1 592	16 546	-	-	18 138
Clients	212	755	340	87	1 394
Créances d'impôt sur les sociétés	290	451	5	381	1 128
Autres actifs courants	1 424	2 822	561	242	5 049
Titres éliminés	(12 978)	(30 939)	(373)	44 290	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 513	1 260	2 904	606	7 283
Total actifs courants	(6 947)	(9 104)	3 437	45 606	32 992
Total actif	116 213	10 185	18 324	45 916	190 638
CAPITAUX PROPRES					
Capital		-	-	29 721	29 721
Primes d'émission		-	-	9 862	9 862
Réserves	19 085	(5 059)	(178)	3 735	17 582
Résultat de la période	5 666	(1 938)	(1 460)	967	3 235
Capitaux propres part du groupe	24 751	(6 997)	(1 639)	44 285	60 400
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	3 684	16	430	(0)	4 129
Capitaux propres	28 435	(6 981)	(1 209)	44 284	64 529
PASSIFS					
Dettes financières part non courante	56 801	1 231	8 847	16 228	83 106
Provisions part non courante	6	86	-	-	92
Impôts différés passifs	9 065	268	1 094	12	10 438
Total passifs non courants	65 871	1 584	9 940	16 240	93 636
Dettes financières part courante	13 001	5 463	611	971	20 046
Dettes d'impôt sur les sociétés	6	-	-	-	6
Fournisseurs	392	5 317	202	406	6 317
Provisions part courante	-	714	-	-	714
Autres passifs courants	1 281	2 670	164	1 225	5 341
Compte de liaison	7 179	1 417	8 614	(17 211)	(0)
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	48	-	-	-	48
Total passifs courants	21 907	15 582	9 592	(14 609)	32 472
Total passifs	87 778	17 166	19 532	1 631	126 106
Total passifs et capitaux propres	116 213	10 185	18 324	45 916	190 638

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

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	-	1	259	9	269
Immeubles de placement à juste valeur	103 650	-	-	-	103 650
Immeubles de placement en construction évalués au coût	7 463	(219)	100	0	7 343
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	-	16	13 383	-	13 399
Autres immobilisations corporelles	101	222	58	126	508
Participations dans les entreprises associées	0	0	0	0	0
Autres actifs financiers	724	132	29	197	1 081
Total actifs non courants	111 937	18 633	13 829	332	144 731
Stock et En-cours	1 592	18 904	-	-	20 496
Clients	201	6 299	290	-	6 791
Créances d'impôt sur les sociétés	1	9	3	-	13
Autres actifs courants	3 030	4 433	376	281	8 100
Titres éliminés	(12 645)	(30 939)	(348)	43 932	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 977	2 993	1 691	3 204	9 865
Total actifs courants	(5 844)	1 700	2 012	47 397	45 265
Total actif	106 093	20 332	15 841	47 729	189 996
CAPITAUX PROPRES					
Capital	-	-	-	29 680	29 680
Primes d'émission	-	-	-	9 807	9 807
Réserves	17 079	(4 962)	148	231	12 496
Résultat de la période	1 906	4 542	(129)	(1 036)	5 283
Capitaux propres part du groupe	18 985	(420)	19	38 682	57 266
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	3 339	4	213	(1)	3 555
Capitaux propres	22 324	(415)	232	38 681	60 821
PASSIFS					
Dettes financières part non courante	57 737	72	5 960	17 869	81 638
Provisions part non courante	6	86	-	-	92
Impôts différés passifs	8 983	741	925	138	10 788
Total passifs non courants	66 726	899	6 884	18 008	92 517
Dettes financières part courante	4 791	6 739	380	881	12 790
Dettes d'impôt sur les sociétés	796	869	12	1 259	2 937
Fournisseurs	664	10 547	118	348	11 678
Provisions part courante	-	680	-	-	680
Autres passifs courants	938	5 928	218	1 356	8 439
Compte de liaison	9 721	(4 913)	7 997	(12 805)	0
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	133	-	-	-	133
Total passifs courants	17 043	19 849	8 725	(8 960)	36 657
Total passifs	83 769	20 748	15 610	9 047	128 174
Total passifs et capitaux propres	106 093	20 332	15 841	47 728	189 996

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2016 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	7 234	8 905	1 284	242	17 665
Dépenses liées aux activités de ventes	(163)	(7 239)	14	(91)	(7 479)
Autres achats et charges externes	(358)	(612)	(479)	(1 080)	(2 529)
Charges de personnel	(119)	(906)	(298)	(1 236)	(2 559)
Impôts, taxes et versements assimilés	(38)	(59)	(79)	(96)	(273)
Dotations aux amortissements et provisions	(34)	(119)	(1 037)	(42)	(1 231)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3 902	1 570	0	-	5 471
Autres produits et charges opérationnels courants	(238)	(54)	(40)	4	(329)
Compte de Liaison exploitation	(800)	(2 698)	(296)	3 794	0
Résultat opérationnel	9 386	(1 212)	(932)	1 494	8 737
Coût de l'endettement financier brut	(2 133)	(1)	(223)	(1 151)	(3 508)
Produits des placements	0	-	0	-	0
Coût de l'endettement financier net	(2 133)	(1)	(223)	(1 151)	(3 508)
Autres produits et charges financiers	122	(1 098)	4	4	(967)
Compte de Liaison financier	(131)	9	(154)	275	0
Résultat courant avant impôt	7 243	(2 301)	(1 304)	623	4 261
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(7)	(13)	0	-	(20)
Impôts sur les résultats	(1 226)	388	(161)	344	(654)
Résultat des sociétés consolidées	5 011	(1 926)	(1 464)	967	1 587
résultat net – part des propriétaires de la société mère	5 066	(1 938)	(1 480)	987	3 235
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	345	12	(4)	0	353
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,06	(0,02)	(0,01)	0,01	0,02
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,06	(0,02)	(0,01)	0,01	0,02

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	HOLDING	TOTAL
Chiffre d'affaires	7 351	45 600	304	167	54 022
Dépenses liées aux activités de ventes	(51)	(35 980)	(47)	(50)	(36 128)
Autres achats et charges externes	(618)	(334)	(380)	(905)	(2 237)
Charges de personnel	(158)	(710)	(253)	(1 344)	(2 465)
Impôts, taxes et versements assimilés	(117)	(210)	(30)	(79)	(437)
Dotations aux amortissements et provisions	(24)	(760)	(570)	48	(1 305)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(427)	1 385	-	-	958
Autres produits et charges opérationnels courants	(159)	151	251	(299)	(56)
Compte de Liaison exploitation	(217)	(3 373)	(8)	3 599	(0)
Résultat opérationnel	5 579	5 768	(133)	1 138	12 352
Coût de l'endettement financier net	(2 152)	(9)	(127)	(1 151)	(3 438)
Autres produits et charges financiers	187	(856)	(27)	(0)	(696)
Compte de Liaison financier	(147)	(10)	(132)	289	-
Résultat courant avant impôt	3 467	4 893	(418)	276	8 218
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	(40)	0	0	(40)
Impôts sur les résultats	(1 179)	(313)	195	(1 312)	(2 610)
Résultat des sociétés consolidées	2 289	4 540	(224)	(1 036)	5 569
résultat net – part des propriétaires de la société mère	1 906	4 542	(129)	(1 036)	5 283
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	383	(2)	(95)	0	286
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,02	0,05	(0,00)	(0,01)	0,06
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère	0,02	0,05	(0,00)	(0,01)	0,06

Note 5. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire s'explique comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Vente d'immeubles (1)	5 724	37 501
Revenus locatifs nets	8 288	7 798
Ventes d'énergie	1 327	901
Autres revenus	2 326	7 822
<i>Dont travaux supplémentaires</i>	1 469	5 239
<i>Dont contrats promotion immobilière</i>	508	2 583
Total	17 665	54 022

(1) Concerne la VEFA The Crown pour 1 232 milliers d'euro, la VEFA et parking le Silo pour 3 883 milliers d'euro et le VEFA Nîmes bâtiment A pour 609 milliers d'euro.

En 2015, les ventes d'immeubles concernaient 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>	31/12/2016	31/12/2015
Services bancaires	(87)	(188)
Frais postaux & de télécommunications	(47)	(38)
Honoraires, prestations extérieures	(1 722)	(1 639)
Maintenance, entretien & assurances	(434)	(332)
Loyers location financement	10	1
Achats non stockés	(86)	(34)
Autres achats et charges externes	(163)	(8)
Total	(2 529)	(2 238)

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 : 1 159 milliers d'euros
- Les provisions 218 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>	31/12/2016	31/12/2015
Autres produits opérationnels courants (a)	3 522	12 662
Produits de cessions d'immobilisations (1)	3 377	12 469
Autres produits	145	193
Autres charges opérationnels courants (b)	(3 850)	(12 718)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées (1)	(3 632)	(12 115)
Autres charges (2)	(218)	(603)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	(329)	(56)

(1) Les produits et valeur nette comptable de cession d'immobilisation concernent principalement deux immeubles de placement (Le Bastide et Le Mistral).

(2) En 2015, le groupe a constaté 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>	31/12/2016	31/12/2015
Charge d'intérêts	(3 411)	(3 305)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	(97)	(133)
Coût de l'endettement brut	(3 508)	(3 438)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement net	(3 508)	(3 438)

Note 10. Autres produits et charges financiers

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Autres produits financiers (a)	132	189
Revenus des créances	29	37
Autres produits financiers	18	24
Variation de JV sur instruments de couverture	85	128
Autres charges financières (b)	(1 099)	(885)
Autres charges financières (1)	(1 099)	(885)
Autres produits et charges financiers (a+b)	(967)	(696)

(1) En 2016 et 2015 les autres charges financières correspondent, pour l'essentiel, 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 2016 s'élève à 654 milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'impôt exigible	(1 003)	(3 221)
Charges d'impôt différé	349	612
Total	(654)	(2 609)

- 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>	31/12/2016	31/12/2015
Impôts différés sur location financement	(535)	(360)
Impôts différés sur juste valeur Swaps	15	44
Impôts différés sur déficits fiscaux	405	419
Impôts différés sur amortissement dérogatoire	(272)	(297)
Impôts différés sur mise à juste valeur des immeubles de placement	(10 082)	(10 758)
Autres	30	164
Total des impôts différés nets	(10 438)	(10 787)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2016 varie comme suit :

(en milliers d'euros)

Impôts différés actifs à l'ouverture	
Impôts différés passifs à l'ouverture	10 788
Impôts différés nets au 31 décembre 2015	10 788
Charge de l'exercice	(349)
Impôts différés nets au 31 décembre 2016	10 439
<i>Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2016</i>	-
<i>Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2016</i>	10 438

Le Groupe dispose au 31 décembre 2016 d'un montant total de déficits fiscaux reportables non activés de 4,5 millions d'euros.

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net des sociétés intégrées	3 587	5 569
Impôts comptabilisés (A)	(654)	(2 609)
Résultat consolidé avant impôt	4 241	8 178
Taux d'impôt constaté	15,42%	31,91%
taux de droit commun	33,33%	33,33%
Charge théorique d'impôt (B)	(1 414)	(2 726)
Ecart (B) - (A) à expliquer	(760)	(116)
Imposition différée sur mise à juste valeur des immeubles de placement à 28,92%	(1 675)	
Déficits non activés	450	
Autres différences permanentes	466	(117)
Total	(759)	(117)

Note 12. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition se détaille comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs au 31 décembre 2015	Variation	Valeurs au 31 décembre 2016
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 3 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 2016 pour actualiser ces flux futurs s'élève à 6,9% et le taux de croissance à l'infini utilisé pour la valeur terminale s'élève à 1,5 %.

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

Note 13. Immeubles de placement

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2015	Augmentations	Variation de juste valeur	Cessions	Autres mouvements	Livraison immeuble	Valeurs brutes au 31/12/2016
Immeubles de placement terrain et construction	103 650	10 698	3 902	(3 760)		2 870	117 360
Immeubles de placement à juste valeur	103 650	10 698	3 902	(3 760)		2 870	117 360
Immeubles de placement construction	7 343	(836)	1 570		(82)	(2 870)	5 121
Immeubles de placement en construction évalués au coût	7 343	(836)	1 570	0	(82)	(2 870)	5 121
Total	110 993	9 860	5 472	(3 760)	(82)	0	122 481

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 3 902 milliers d'euros et concerne principalement le programme Lesquin Lille pour 3 394 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 2016 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m²	Taux d'actualisation
Max	169	7,55
Min	120	5,99
Moyenne pondéré	152	6,52

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert DTZ est de 6,52% sur 2016 contre 6,71 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2015.

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	5,52%	6,02%	6,52%	7,02%	7,52%
Valeur du patrimoine immobilier	138 621	127 108	117 360	109 001	101 754

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

Les variations de la période sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2016
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	15 995	2 312	-	77	18 384
Installations techniques, matériel & outillage	16	-	-	(4)	12
Autres immobilisations corporelles	932	198	(41)	(5)	1 084
Total Autres immobilisations (brut)	948	198	(41)	(9)	1 096

Amortissements	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2016
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(2 596)	(982)	-	-	(3 578)
Installations techniques, matériel & outillage	(2)	-	-	-	(2)
Autres immobilisations corporelles	(438)	(165)	15	1	(588)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(440)	(165)	15	1	(590)

Valeurs nettes	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2016
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	13 399	1 330	-	77	14 806
Installations techniques, matériel & outillage	14	-	-	(4)	10
Autres immobilisations corporelles	494	33	(26)	(4)	496
Total Autres immobilisations (net)	508	33	(26)	(8)	506

Note 15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Titres de participations non consolidés	8	8
Dépôts & cautionnements	1 048	1 073
Total	1 056	1 081

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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
En-cours de production	18 138	20 496
Dont en-cours projet VESINET	10 889	9 638
Dont en-cours projet SILO	2 295	4 862
Dont en-cours projet NIMES	1 820	1 786
Total en-cours	18 138	20 496

Note 17. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Valeurs brutes	1 394	6 791
Dépréciations	-	-
Créances clients (net)	1 394	6 791

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2016	Non échues	A moins de trois mois	De trois à six mois	De six à neuf mois	A plus de neuf mois
Créances clients	1 394		1 394			
Dépréciations clients	-					
Total	1 394	0	1 394	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>	31/12/2016	31/12/2015
Variation nette des stocks	(2 346)	(7 719)
Variation des clients	(5 437)	6 044
Variation des fournisseurs	5 382	(2 966)
Variation des créances diverses	1 130	(982)
Variation des dettes diverses	(1 205)	(1 507)
Variation des comptes de régularisation - actif	67	21
Variation des comptes de régularisation - passif	1 574	(2 197)
Variation du Besoin en fonds de roulement	(835)	(9 305)

Note 19. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Créances sociales et fiscales (1)	3 846	6 705
Autres créances liées à l'exploitation (2)	1 092	1 351
Charges constatées d'avance	111	44
Total autres actifs courants	5 049	8 100

(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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Valeurs mobilières de placement	76	76
Disponibilités	7 207	9 789
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 283	9 865

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)
27/11/2015	Augmentation de capital par incorporation de réserves		0	22 755
11/01/2016	Conversion des obligations OCEANE	6 853	6	41
	Capital social au 31 décembre 2016	4 953 547	6,00	29 721

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2016 est de 4 953 547. 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)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	Autres variations (1)	31/12/2016	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	21 543	0	188	(96)	21 635	8 300	13 335
Emprunts auprès des établissements de crédit	61 200	16 389	(7 285)	-	70 303	10 594	59 709
Dettes location financement	11 746	-	(874)	-	10 873	895	9 978
Avance crédit preneur	(2 565)	-	256	-	(2 309)	(261)	(2 048)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	70 381	16 389	(7 903)	0	78 867	11 229	67 639
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	514	49	(48)	-	514	514	-
Dépôts et cautionnements reçus	1 965	528	(361)	-	2 133	-	2 133
Comptes courants hors groupe	19	-	(17)	-	1	1	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	8	-	(6)	0	2	2	-
Total autres dettes financières	2 505	577	(432)	0	2 649	517	2 133
Total dettes financières	94 429	16 966	(8 147)	(96)	103 151	20 046	83 105

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 2016	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
OCEANE	04/08/2014	14 011	13 335	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	21 635				

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 2016.

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 2016 à 140% du montant nominal des OCA en circulation.

L'emprunt obligataire convertible OCEANE a été en partie converti pour 6 853 actions représentant un total de 96 milliers d'euros.

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2016 se détaillent ainsi (en euros) :

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2016	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
LENDIX chez ARTEA	04/11/2016	500 000	500 000	244 081	255 919	05/11/2018
PALATINE chez Le Vesinet Parc	25/07/2016	1 450 000	1 212 750	79 874	1 132 877	25/01/2029
PALATINE chez LESQUIN ARTEPARC	21/09/2016	7 000 000	7 000 000	442 268	6 557 734	01/11/2028
TRIADOS chez ARTESOL HYDRO V	16/03/2016	929 655	894 533	71 570	822 963	31/08/2027
TRIADOS chez ARTESOL HYDRO V	31/12/2016	450 000	437 931	23 631	414 300	31/12/2032
TRIADOS chez ARTESOL HYDRO V	30/06/2016	246 727	239 471	15 027	224 444	30/12/2030
PALATINE chez DURANNE	27/06/2016	3 600 000	3 600 000	163 321	3 436 679	22/12/2028
Banque Populaire Atlantique chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	24/11/2016	1 395 000	1 395 000	81 198	1 313 802	30/11/2031
Banque Populaire Atlantique chez CHERM	24/11/2016	550 000	462 969	15 931	447 038	30/11/2032
Total emprunts bancaires		16 121 382	15 742 653	1 136 898	14 605 755	

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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 et au-delà	Total
Principal	11 227	6 391	6 176	6 207	5 808	6 987	5 463	6 430	24 178	78 867
Intérêts	1 911	1 419	1 235	1 220	1 178	1 026	947	687	1 387	11 008
Total Groupe (Principal + Intérêts)	13 137	7 809	7 411	7 426	6 986	8 013	6 410	7 117	25 565	89 875

Note 23. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	Dotation	Reprise	Reclassement	31/12/2016	Dont Courant	Non courant
Provisions	772	218	(196)	13	806	714	92
Total provisions	772	218	(196)	13	806	714	92

Note 24. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	1 312	410
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	2 640	4 799
Produits constatés d'avance	756	2 330
Autres dettes diverses	633	900
Total autres passifs courants	5 341	8 439

Note 25. Instruments dérivés

(En milliers d'euros)

	31/12/2016	31/12/2015	Variation de juste valeur
Instruments dérivés (Swap de taux) ayant une juste valeur négative	48	133	(84)

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 31/12/2016

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Robole/Le Prisme	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Shed/Le Victoire	Crédit de 500.000 €	échéance 01/09/2025	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Cession Dailly des créances détenues sur EDF

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE AU 31/12/2016

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
L'Apollo	Crédit de 864.000 €	échéance 30/09/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	échéance 10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. B Arteparc Meyreuil	Crédit de 185.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. C Arteparc Meyreuil	Crédit de 160.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 16.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. D Arteparc Meyreuil	Crédit de 170.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 17.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. E Arteparc Meyreuil	Crédit de 220.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. A Arteparc Meyreuil	Crédit de 72.000 €	échéance 14/08/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 7.200 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. F Arteparc Meyreuil	Crédit de 139.000 €	échéance 14/08/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 14.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Panoramique	Crédit de 211.000 €	échéance 24/10/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 21.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA AU 31/12/2016

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude	Crédit de 3.200.000 €	échéance 30/07/2022 Inscription jusqu'au 30/07/2023	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. à hauteur de 473.918,76 €
Le Panoramique	Crédit de 2.712.611,08 €	échéance 03/08/2020 Inscription jusqu'au 03/08/2021	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 2.550.000 € et hypothèque de 1er rang pour 500.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Provençal	Crédit de 830.859 €	échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX4)	Cession conditionnelle des loyers
Le Sirocco		échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX 5)	Cession conditionnelle des loyers
Le Shed	Crédit de 1.800.000 €	échéance 05/12/2022	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Prisme	Crédit de 2.365.000 €	échéance 01/10/2022	Hypothèque de 1er rang pour 2.365.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Victoire	Crédit de 1.500.000 €	échéance 01/10/2022	Privilège de prêteur de deniers de 2e rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 2.210.000 €	échéance 08/05/2025	Hypothèque de 1er rang pour 2.652.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 2.210.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Rubis	Crédit de 1.121.000 €	échéance 07/03/2025	Hypothèque de 1er rang pour 1.345.200 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 1.121.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole	Crédit de 400.000 €	échéance 07/04/2025	Hypothèque de 1er rang pour 400.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole 2 (extension Robole)	Crédit de 462.000 €	échéance 01/06/2027	Hypothèque de second rang pour 462.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 462.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Bât. A Arterparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 3.411.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Bât. B Arterparc Meyreuil	Crédit de 2.078.000 €	échéance 30/09/2026 Inscription jusqu'au 30/09/2027	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 1.687.323,24 € et hypothèque de 1er rang pour 390.676,76 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. C Arterparc Meyreuil	Crédit de 4.900.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.900.00 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. D Arterparc Meyreuil	Crédit de 3.000.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.00 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. E Arterparc Meyreuil	Crédit de 4.748.339 €	Inscription jusqu'au 31/05/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.748.339 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. F Arterparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 5.476.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Crossroad B	Crédit bail Immobilier de 5.127.000 €	échéance 02/12/2024		Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A. limitée à 1.016.240€
Bât. A Arterparc Meyreuil Bachasson	Crédit de 5.200.000 €	échéance 30/06/2026 Inscription jusqu'au 01/07/2027	Hypothèque de 1er rang pour 5.200.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. A Arterparc Meyreuil Bachasson	Crédit de 2.600.000 €	échéance 30/06/2026 Inscription jusqu'au 01/07/2027	Hypothèque de 1er rang pour 2.600.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Campus Arterparc A & B	Crédit de 2.761.000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2026	Hypothèque de 1er rang pour 2.761.000 €	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus Arterparc A & B	Crédit de 2.761.000 €	Inscription jusqu'au 31/12/2026	Hypothèque de 1er rang pour 2.761.000 €	Cession conditionnelle des loyers Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Campus Arterparc C	Crédit de 4.600.000 €	Inscription jusqu'au 31/03/2029	Hypothèque de 1er rang pour 4.600.000 €	Cession conditionnelle des loyers Nantissement des parts de la société emprunteuse (Campus Arterparc) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Arterparc Lesquin A et B	Crédit de 7.000.000 €	Inscription jusqu'au 01/11/2029	Hypothèque de 1er rang pour 7.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse (Artea Duranne) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Arterparc Lesquin C	Crédit de 3.000.000 €	Inscription jusqu'au 31/07/2029	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers Nantissement des parts de la société emprunteuse (Campus Arterparc) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.
Le Quartz	Crédit de 3.600.000 €	Inscription jusqu'au 27/12/2029	Hypothèque de 1er rang pour 3.600.000 €	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse (Artea Duranne) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL ENERGIE AU 31/12/2016

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Samoens	Crédit de 1.407.651 €	échéance 30/09/2031	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Colombier	Crédit de 1.807.000 €	échéance 01/12/2030	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Perrigny	Crédit de 929.655 €	échéance 31/08/2027	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances
Sauvat- Saignes	Crédit de 1.945.000 euros	échéance 30/11/2032	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA Nantissement des parts de la société emprunteuse Cession Dailly des créances

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS LE VESINET PARC AU 31/12/2016

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Vésinet	Crédit de 1.450.000 euros	Inscription jusqu'au 27/12/2029	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers Engagements d'ARTEA de ne pas céder les parts de la société emprunteuse (Artea Duranne) Caution solidaire de la société ARTEA S.A.

Loyers futurs minimaux

Au 31 décembre 2016, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2016
2017	7 987
2018	7 197
2019	5 452
2020	2 907
2021	2 504
2022	2 323
2023	1 390

Note 27. Honoraires des commissaires aux comptes

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

CABINET	DELOITTE & ASSOCIÉS				J&P PARTNERS				Grant Thornton				BIRGECO			
Exercices 2016 et 2015 :	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Audit																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
o Émetteur(1)	78 695	91 983	86%	80%	44 780	35 770	77%	100%								
o Filiales intégrées globalement	18 840	15 426	16%	13%					14 716	19 074	100%	100%	9 850	6 420	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																
o Émetteur	19 000	7 500	16%	7%	13 055		23%									
o Filiales intégrées globalement																
Sous-total	116 335	114 892	100%	100%	57 835	35 770	100%	100%	14 716	19 074	100%	100%	9 850	6 420	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																
Juridique, fiscal, social		0		0%		0										
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)		0		0%		0										
TOTAL	116 335	114 892	100%	100%	57 835	35 770	100%	100%	14 716	19 074	100%	100%	9 850	6 420	100%	100%

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

L'effectif au 31 décembre 2016 est composé de 42 salariés, dont l'ancienneté est inférieure à dix ans (trois salariés de plus de 10 ans d'ancienneté).

Le montant de l'engagement de retraite n'étant pas matériel (101 milliers d'euros au 31 décembre 2016), 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 du Développement.

Leur rémunération s'est élevée à 507 milliers d'euros au titre de 2016 et à 473 milliers d'euros au titre de l'exercice 2015. 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.

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/2016	B Promauto	VBI
Créances clients	144	3	141
Dettes fournisseurs	124	16	108
Créances non courantes	228	228	-
Chiffres d'affaires	630	508	122
Charges externes	758	-	758

Les capitaux propres de la société B PROMAUTO au 31 décembre 2016 s'élèvent à (55) milliers d'euros et son résultat net à (25) milliers d'euros.

Note 30. Événements postérieurs au 31 décembre 2016

La Foncière Environnementale Sainte-Victoire (FESV), a émis un emprunt obligataire privé de 17 M€ en mars 2017.

L'emprunt comporte deux tranches assimilables portant intérêt au taux annuel brut de 4,8 % pendant 5 ans, remboursable à échéance :

- L'émission de la tranche 1 porte sur un montant de 13,0 M€ et a été réalisée le 23 mars 2017 ;
- La tranche 2 souscrite pour un montant de 4,0 M€ par des porteurs de l'emprunt obligataire convertible en actions FESV d'un montant de 8,3 M€ venant à échéance le 30 juin 2017 (les "OCA"). Cette tranche 2 sera émise concomitamment au remboursement des OCA, par compensation de créance avec celles-ci, le 30 juin 2017. Les obligations de la tranche 2 seront assimilées dès leur émission aux obligations de la tranche 1.

Au final, l'augmentation de la dette pour la Foncière Environnementale Sainte-Victoire sera de 8,7 M€ pour un emprunt obligataire total de 17 M€ à échéance mars 2022.