

## OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

VISANT LES ACTIONS DE



INITIEE PAR



INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET  
COMPTABLES DE LA SOCIETE MEDEA



Le présent document relatif aux autres informations de MEDEA a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l' « **AMF** ») le 26 novembre 2013, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'article 6 de son instruction 2006-07 du 25 juillet 2006.

Ce document a été établi sous la responsabilité de MEDEA.

Le présent document complète la note d'information conjointe des sociétés MEDEA et ARTEA visée par l'AMF le 26 novembre 2013, sous le numéro 13-632, après qu'elle a déclaré conforme l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions MEDEA initiée par ARTEA.

Le présent document est disponible sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et d'ARTEA ([www.fonciere-artea.com](http://www.fonciere-artea.com)) section « MEDEA », et peut être obtenu sans frais auprès de :

- MEDEA, 12, rue de Presbourg, 75116 Paris,
- KEPLER CAPITAL MARKETS, 112 Avenue Kleber, 75116 Paris.

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT MEDEA</b> .....                                     | <b>4</b>  |
| 1.1. DENOMINATION SOCIALE .....  | 4         |
| 1.2. FORME JURIDIQUE, SIEGE SOCIAL .....   | 4         |
| 1.2.1. Forme .....   | 4         |
| 1.2.2. Siège social .....  | 4         |
| 1.3. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES .....  | 4         |
| 1.4. CONSTITUTION ET DUREE .....   | 4         |
| 1.5. OBJET SOCIAL .....  | 4         |
| 1.6. EXERCICE SOCIAL .....   | 4         |
| <b>2. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LE CAPITAL</b> .....                                | <b>5</b>  |
| 2.1. CAPITAL SOCIAL .....  | 5         |
| 2.2. FORME DES ACTIONS (ARTICLE 12 DES STATUTS) .....  | 5         |
| 2.3. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS (ARTICLE 15 DES STATUTS) ....                | 5         |
| 2.4. NATURE DES ASSEMBLEES (ARTICLE 30 DES STATUTS) .....                                    | 6         |
| 2.5. ORGANE DE CONVOCATION - LIEU DE REUNION DES ASSEMBLEES (ARTICLE 31<br>DES STATUTS)..... | 6         |
| 2.6. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE .....                                      | 6         |
| 2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....   | 6         |
| 2.8. DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES.....                        | 6         |
| 2.9. AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES (ARTICLE 48 DES STATUTS) .....                 | 7         |
| <b>3. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE</b> .....  | <b>8</b>  |
| 3.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....  | 8         |
| 3.2. DIRECTION .....   | 8         |
| 3.3. COMMISSAIRES AUX COMPTES .....  | 8         |
| 3.3.1. Commissaire aux comptes titulaire .....   | 8         |
| 3.3.2. Commissaire aux comptes suppléant.....  | 8         |
| <b>4. ACTIVITE ET RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b> .....  | <b>9</b>  |
| 4.1. HISTORIQUE ET ACTIVITE DE MEDEA .....   | 9         |
| 4.2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES.....   | 9         |
| 4.3. HISTORIQUE DU COURS DE BOURSE.....  | 9         |
| 4.4. INFORMATIONS FINANCIERES ET COMPTABLES .....  | 10        |
| <b>5. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE</b> .....                                       | <b>11</b> |

Il est rappelé qu'en application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 2 et 234-2 du règlement général de l'AMF, ARTEA, Société Anonyme dont le siège est situé 12 rue de Presbourg 75116 Paris, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 559 204, au capital social de 8 867 034,00 euros (ci-après « **ARTEA** » ou l'« **Initiateur** »), propose de manière irrévocable aux actionnaires de MEDEA, Société Anonyme dont le siège est situé 12 rue de Presbourg 75116 Paris, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 098 364, au capital social de 41 370,00 euros divisé en 591 000 actions de 0,07 euro de valeur nominale chacune (ci-après « **MEDEA** » ou la « **Société** ») et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (ci-après « **Euronext Paris** »), compartiment C sous le code ISIN FR 0000063323 - MEDE, d'acquérir la totalité de leurs actions MEDEA dans les conditions décrites ci-après (ci-après l'« **Offre** ») et au prix de 0,89 euro. L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Le présent document relatif aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de MEDEA, établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'article 6 de son instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006, est une mise à jour des éléments significatifs de l'information périodique et permanente préalablement publiée par la Société au cours de l'exercice.

## **1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT MEDEA**

---

### **1.1. DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination sociale est MEDEA (ci-après la « **Société** »).

### **1.2. FORME JURIDIQUE, SIEGE SOCIAL**

#### **1.2.1. Forme**

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

#### **1.2.2. Siège social**

Le siège est fixé 12 rue de Presbourg, 75116 Paris. Ceci résulte de la décision du Conseil d'administration en date du 16 octobre 2013.

### **1.3. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 098 364.

### **1.4. CONSTITUTION ET DUREE**

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.

### **1.5. OBJET SOCIAL**

La Société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger. A cet effet notamment :

- L'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés,
- La construction d'immeubles ou groupes d'immeubles,
- L'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits,
- Le financement des acquisitions et des opérations de construction,
- La location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers,
- L'aliénation de tous biens ou droits immobiliers,
- La prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement,
- Et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

### **1.6. EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

## **2. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LE CAPITAL**

---

### **2.1. CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de 41 370,00 euros. Il est divisé en 591 000 actions de 0,07 euro de nominal chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

### **2.2. FORME DES ACTIONS (ARTICLE 12 DES STATUTS)**

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

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

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

### **2.3. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS (ARTICLE 15 DES STATUTS)**

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports ; aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social. En cas, soit d'échanges de titres consécutifs à une opération de fusion ou de scission, de réduction de capital, de regroupement ou de division, soit de distributions de titres imputées sur les réserves ou liées à une réduction de capital, soit de distributions ou attributions d'actions gratuites, le conseil d'administration pourra vendre les titres dont les ayants droit n'ont pas demandé la délivrance selon les modalités fixées par le Code de commerce.

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

Tout actionnaire, agissant seul ou de concert, qui viendra à posséder plus de 5%, de 10%, de 20%, du tiers, de la moitié ou des deux-tiers du capital ou des droits de vote devra informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote détenus, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils de participation. Il en sera de même chaque fois que sa participation deviendra inférieure à chacun desdits seuils.

Cette information sera également faite auprès de l'Autorité des marchés financiers dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du franchissement du seuil de participation.

A défaut d'avoir été déclarées régulièrement, les actions dépassant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

## 2.4. NATURE DES ASSEMBLEES (ARTICLE 30 DES STATUTS)

Les assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou d'assemblées spéciales.

Les assemblées extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres assemblées sont des assemblées ordinaires.

## 2.5. ORGANE DE CONVOCATION - LIEU DE REUNION DES ASSEMBLEES (ARTICLE 31 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.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

## 2.6. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le capital social de la société est divisé en 591 000 actions, représentant 591 078 droits de vote.

- Transactions récentes intervenues sur le capital de la société :

Le 16 octobre 2013, ARTEA a franchi en hausse les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société.

Le 16 octobre 2013, METROVACESA a franchi en baisse les seuils de 95%, 90%, 2/3, 50%, 1/3, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la Société et ne détient plus aucune action.

- Répartition actuelle du capital et des droits de vote théoriques :

|              | Actions        |               | Droits de vote |               |
|--------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|              | Nombre         | %             | Nombre         | %             |
| ARTEA        | 571 499        | 96,70%        | 571 499        | 96,69%        |
| Flottant     | 19 501         | 3,30%         | 19 579         | 3,31%         |
| <b>TOTAL</b> | <b>591 000</b> | <b>100,0%</b> | <b>591 078</b> | <b>100,0%</b> |

## 2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL

A ce jour, aucun titre donnant accès au capital n'a été émis par la Société.

## 2.8. DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Il n'a été distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices.

## **2.9. AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES (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.

### **3. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE**

---

#### **3.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration est composé de 4 membres. Le Conseil d'administration du 16 octobre 2013 a nommé par cooptation, en remplacement des administrateurs démissionnaires :

- Monsieur Philippe Baudry (pour le mandat restant à courir de Monsieur Carlos García León, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016), également nommé Président du Conseil d'administration,
- Monsieur Frédéric Vyxienh (pour le mandat restant à courir de Madame Itziar Mendizábal , soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015),
- Monsieur Bruno Hanrot (pour le mandat restant à courir de METROVACESA S.A., soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015),
- Madame Céline Copier (pour le mandat restant à courir de METROVACESA FRANCE, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015).

Conformément à l'article L. 225-24, alinéa 4 du Code de commerce, ces cooptations seront soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire de la Société.

#### **3.2. DIRECTION**

Le Conseil d'administration du 16 octobre 2013 a décidé d'opter pour l'unicité des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. La direction générale de la Société est donc assurée depuis le 16 octobre 2013 par Monsieur Philippe Baudry en sa qualité de Président Directeur Général de la Société.

#### **3.3. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

##### **3.3.1. Commissaire aux comptes titulaire**

**Deloitte & Associés**  
Laure Silvestre-Siaz  
185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Le mandat de Commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé lors 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.

##### **3.3.2. Commissaire aux comptes suppléant**

**BEAS**  
Suppléant de Deloitte & Associés  
7-9, villa Houssay  
92200 Neuilly sur Seine  
France

Le mandat de Commissaire aux comptes suppléant a été renouvelé lors 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.

## 4. ACTIVITE ET RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

### 4.1. HISTORIQUE ET ACTIVITE DE MEDEA

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, d'activités de loisirs (crampons pour chaussures, embouts pour bâtons de skis, crampons pour chevaux, etc.), la prestation de services, l'achat, la vente, l'importation, l'exportation, la représentation de tous produits relatifs à l'automobile, tous produits industriels et la prise de participation dans toute société ou entreprise.

L'activité opérationnelle d'UGIGRIP a été reprise en date du 13 juillet 2007 par les actionnaires historiques préalablement à la cession du bloc de contrôle acquis par le groupe CRESA PATRIMONIAL (SACRESA) qui est intervenue le 26 juillet 2007. Fin 2007, un processus d'apport de différents actifs de GECINA (filiale de CRESA PATRIMONIAL) dans MEDEA (ex UGIGRIP) a été suspendu à la suite de la décision de non-conformité rendue par l'AMF le 13 décembre 2007 sur le projet d'offre publique de rachat par GECINA de ses propres actions, confirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 24 juin 2008.

Un accord a été conclu le 30 janvier 2009 entre le groupe familial SANAHUJA (qui contrôle CRESA PATRIMONIAL) et certaines de ses banques créancières aux termes duquel, il était notamment prévu que METROVACESA ait la possibilité d'acquérir l'intégralité des actions MEDEA détenues par CRESA PATRIMONIAL.

Le 12 février 2009, l'AMF a accordé une dérogation à l'obligation pour la société espagnole METROVACESA de déposer un projet d'offre publique dans l'hypothèse où elle acquerrait la participation de CRESA PATRIMONIAL et le 24 février 2009 METROVACESA a acquis 96,7 % du capital de MEDEA.

Depuis le 26 juillet 2007, MEDEA est une société qui n'emploie aucun salarié et qui ne développe aucune activité opérationnelle.

### 4.2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

Il n'existe pas de procédure de nature gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

### 4.3. HISTORIQUE DU COURS DE BOURSE

Les actions de la Société MEDEA sont inscrites à la cote sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris. Le graphique ci-dessous reprend l'évolution du cours de bourse des actions de la Société :



Source : NYSE Euronext (14 janvier 2011 – 16 juillet 2013)

Le cours de l'action est suspendu depuis le 16 octobre 2013.

#### **4.4. INFORMATIONS FINANCIERES ET COMPTABLES**

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de MEDEA figurent dans les documents suivants incorporés par référence :

- Rapport financier annuel 2012 de MEDEA pour l'exercice 2012 publié le 25 juin 2013,
- Rapport financier semestriel 2013 de MEDEA pour l'exercice 2013 publié le 23 août 2013,
- Communiqué de presse commun d'ARTEA et de METROVACESA concernant MEDEA publié le 16 octobre 2013,
- Communiqué relatif à l'information financière trimestrielle du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 de MEDEA publié le 13 novembre 2013.

Ces documents sont disponibles sur le site internet d'ARTEA ([www.fonciere-artea.com](http://www.fonciere-artea.com)) dans la section « MEDEA » et sur le site internet « Info-financiere » de stockage centralisé des informations réglementées ([www.info-financiere.fr](http://www.info-financiere.fr)). Ils sont mis gratuitement à la disposition du public au siège social, 12, rue de Presbourg, 75116 Paris, et peuvent être obtenus sans frais, sur simple demande adressée à la Société.

Il n'est pas survenu, depuis la date du 13 novembre 2013 précitée (date de publication du communiqué relatif à l'information financière trimestrielle du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 de MEDEA), de fait ou d'évènement dont l'importance nécessiterait une mise à jour du présent document.

## **5. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE**

---

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que le présent document d'information qui a été déposé le 26 novembre 2013 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'article 6 de l'instruction 2006-07 dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par ARTEA et visant les actions MEDEA.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Fait à Paris, le 26 novembre 2013

Monsieur Philippe Baudry  
Président Directeur Général