



# RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2014

---

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS  
GROUPE ARTEA  
31 décembre 2014

---

## Sommaire

---

<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</b>	<b>3</b>
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE .....</b>	<b>4</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</b>	<b>6</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>	<b>7</b>
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 .....	17
Note 5. Autres achats et charges externes .....	21
Note 6. Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur .....	21
Note 7. Autres produits et charges opérationnels .....	22
Note 8. Coût de l'endettement financier net .....	22
Note 9. Autres produits et charges financiers .....	23
Note 10. Impôts sur les résultats .....	23
Note 11. Ecart d'acquisition .....	25
Note 12. Immeubles de placement .....	26
Note 13. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles .....	27
Note 14. Autres actifs financiers.....	27
Note 15. Stocks et en-cours.....	28
Note 16. Clients .....	28
Note 17. Détail du besoin en fonds de roulement .....	29
Note 18. Autres actifs courants .....	29
Note 19. Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	29
Note 20. Capital social .....	30
Note 21. Provisions.....	30
Note 22. Dettes financières .....	31
Note 23. Autres passifs courants.....	33
Note 24. Instruments dérivés .....	34
Note 25. Engagements hors bilan.....	34
Note 26. Honoraires des commissaires aux comptes.....	36
Note 27. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel .....	36
Note 28. Informations relatives aux parties liées .....	37
Note 29. Événements postérieurs au 31 décembre 2014 .....	37

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013
<b>Chiffre d'affaires (1)</b>		<b>11 378</b>	<b>8 169</b>
Dépenses liées aux activités de ventes		(5 445)	(177)
Autres achats et charges externes	5	(1 768)	(995)
Charges de personnel		(1 345)	(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés		(455)	(166)
Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur	6	(466)	(447)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		2 574	859
Autres produits et charges opérationnels courants	7	(23)	(129)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>4 450</b>	<b>5 769</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>8</b>	<b>(2 904)</b>	<b>(2 207)</b>
Autres produits et charges financiers	9	(2 573)	106
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(35)	-
Impôts sur les résultats	10	(6)	(1 440)
<b>Résultat net de la période</b>		<b>(1 069)</b>	<b>2 229</b>
<b>résultat net – Part des propriétaires de la société mère</b>		<b>(1 308)</b>	<b>1 924</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>239</b>	<b>305</b>
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(0,28)	1,43
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		(0,23)	1,43

(1) Les modifications de présentation effectuées sur le chiffre d'affaires de l'exercice clôturant au 31 décembre 2013 sont présentées en paragraphe "19. Changement de présentation".

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2014	31/12/2013
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>(1 069)</b>	<b>2 229</b>
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		-	-
<b>Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat global consolidé</b>		<b>(1 069)</b>	<b>2 229</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>239</b>	<b>305</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>		<b>(1 308)</b>	<b>1 924</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)

ACTIFS	Notes	31/12/2014	31/12/2013
Ecart d'acquisition	11	18 482	-
Autres immobilisations incorporelles		187	200
Immeubles de placement à juste valeur	12	106 090	98 030
Immeubles de placement en construction évalués au coût	12	7 334	8 046
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	13	6 014	6 173
Autres immobilisations corporelles	13	499	255
Participations dans les entreprises associées		25	-
Autres actifs financiers (1)	14	1 762	609
<b>Total actifs non courants</b>		<b>140 393</b>	<b>113 313</b>
Stock et En-cours	15	27 809	-
Clients	16	733	1 213
Créances d'impôt sur les sociétés		679	563
Autres actifs courants	18	6 282	4 898
Trésorerie et équivalent de trésorerie (1)	19	3 685	2 951
<b>Total actifs courants</b>		<b>39 189</b>	<b>9 625</b>
<b>Total actifs</b>		<b>179 582</b>	<b>122 939</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	20	6 925	8 867
Primes d'émission		32 562	9
Réserves		11 971	14 102
Résultat de la période		(1 308)	1 924
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>50 150</b>	<b>24 902</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		3 198	2 955
<b>Capitaux propres</b>		<b>53 348</b>	<b>27 857</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières part non courante	22	91 450	69 650
Provisions part non courante	21	92	-
Impôts différés passifs		9 388	6 842
<b>Total passifs non courants</b>		<b>100 930</b>	<b>76 493</b>
Dettes financières part courante	22	12 655	6 628
Dettes d'impôt sur les sociétés		188	126
Fournisseurs		8 685	5 891
Autres passifs courants	23	3 514	5 580
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	24	261	365
<b>Total passifs courants</b>		<b>25 304</b>	<b>18 589</b>
<b>Total passifs</b>		<b>126 234</b>	<b>95 081</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>179 582</b>	<b>122 939</b>

- (1) Il est précisé qu'après analyse de la société, un montant de 500 milliers d'euros comptabilisé en trésorerie et équivalent de trésorerie, a été reclassé en autres actifs financiers non courants au 31 décembre 2014, ainsi qu'au 31 décembre 2013, car il ne répondait pas aux critères définis par la norme IAS 7.

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>(1 034)</b>	<b>2 229</b>
Amortissements et provisions		3 213	851
Impôts sur le résultat	10	355	659
Charges nettes d'impôts différés		(349)	781
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	8	2 881	2 209
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		7	(7)
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur	24	(105)	(155)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur		(2 574)	(859)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>2 394</b>	<b>5 708</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	17	(7 649)	(2 027)
Impôts payés		(178)	(1 612)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>(5 433)</b>	<b>2 069</b>
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(40)	(62)
Acquisition d'immeubles de placement		(8 338)	(19 058)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(395)	(1 384)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)		(4)	(1)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	16
Réduction des autres immos financières		9	39
Prêts et avances consentis		(3 897)	1 409
Intérêts encaissés		23	-
Trésorerie nette des entités acquises sur la période		80	-
Incidence des variations de périmètre		-	(594)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>(12 562)</b>	<b>(19 634)</b>
Augmentations de capital de la sociétés mère		(363)	671
Cession (acq.) nette d'actions propres		(19)	-
Emissions d'emprunts		27 133	28 226
Remboursements d'emprunts		(5 237)	(10 061)
Intérêts versés		(2 833)	(2 161)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C )</b>		<b>18 681</b>	<b>16 674</b>
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>686</b>	<b>(889)</b>
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>	19	<b>2 917</b>	<b>3 807</b>
Concours bancaires		(82)	(34)
Trésorerie actif		3 686	2 951
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>	19	<b>3 604</b>	<b>2 917</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (b-a)</b>		<b>686</b>	<b>(889)</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital (3)	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
<b>Situation nette au 31 décembre 2012</b>	<b>7 524</b>	<b>9</b>	<b>11 263</b>	<b>4 205</b>	<b>23 000</b>	<b>2 023</b>	<b>25 023</b>
Affectation du résultat			4 205	(4 205)	-		-
Augmentation de capital	1 343		(1 343)		-		-
Résultat de l'exercice				1 924	1 924	305	2 229
Variation de périmètre			(22)		(22)	628	606
<b>Situation nette au 31 décembre 2013</b>	<b>8 867</b>	<b>9</b>	<b>14 102</b>	<b>1 924</b>	<b>24 902</b>	<b>2 955</b>	<b>27 857</b>
Affectation du résultat			1 924	(1 924)	-		-
Augmentation de capital (2)		30 938			30 938	4	30 942
Résultat de l'exercice				(1 308)	(1 308)	239	(1 069)
Elimination des titres en autocontrôle			(4 143)		(4 143)		(4 143)
Fusion ARTEA-MEDEA (1)	(1 942)	1 852	89		(0)		(0)
Honoraires liés à la fusion		(237)			(237)		(237)
<b>Situation nette au 31 décembre 2014</b>	<b>6 925</b>	<b>32 562</b>	<b>11 971</b>	<b>(1 308)</b>	<b>50 151</b>	<b>3 198</b>	<b>53 349</b>

- (1) Une fusion par voie d'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA (renommée postérieurement ARTEA) a été réalisée à effet au 1<sup>er</sup> Janvier 2014.
- (2) Augmentation de capital réalisée le 15 avril 2014 pour rémunérer les apports de titres des sociétés ARTEPROM (ex-B PROMOTION) et VOLUME B pour respectivement 24 001 milliers d'euros et 6 935 milliers d'euros.
- (3) Il est précisé que le capital social au 31 décembre 2013 correspond à la société ARTEA. Le capital social au 31 décembre 2014 correspond à la société MEDEA (renommée ARTEA). La note « 14. Capital social » explique le passage du capital social ARTEA à celui de MEDEA (renommée ARTEA).

## 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<sup>ème</sup>.

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 telle qu'elle existe à la clôture (ex MEDEA) est cotée au compartiment C d'Euronext Paris. Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2014 ont une durée de 12 mois, tout comme ceux clôturant au 31 décembre 2013.

### Note 2. Variation de périmètre de la période

#### Fusion des sociétés ARTEA et MEDEA (renommée ARTEA)

La société ARTEA a procédé le 26 octobre 2013 à l'acquisition de 96,70% des titres de MEDEA, société sans activité cotée sur le compartiment C du marché NYSE Euronext Paris.

Au terme de son assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 juin 2014, la société MEDEA a absorbé sa société mère ARTEA avec effet rétroactif au 1er janvier 2014. A l'issue de cette fusion, la société MEDEA a été renommée en ARTEA, et est donc devenue l'entité consolidante de groupe ARTEA.

Compte tenu de ces opérations, le Groupe a considéré que les comptes consolidés du nouveau groupe ARTEA devaient correspondre à ceux du groupe ARTEA avant l'acquisition de MEDEA. Dans ce contexte, l'entrée dans le nouveau groupe ARTEA de la holding cotée en octobre 2013 a été analysée comme une acquisition inversée au sens de la norme IFRS 3. MEDEA étant sans activité au moment de son rachat, l'écart entre le prix payé pour l'acquisition des titres et l'actif net acquis a été comptabilisé en charges en tant que frais de cotation.

En conséquence, l'état de la situation financière comparatif au 31 décembre 2013 correspond aux comptes consolidés du Groupe ARTEA avant l'opération de fusion inversée décrite ci-dessus.

#### Entrée en périmètre des sociétés B PROMOTION et VOLUME B

La totalité des actions B PROMOTION et des parts sociales VOLUME B a été apporté le 15 avril 2014 à la société ARTEA pour respectivement 24 millions d'euros et 6.9 millions d'euros.

La date de première consolidation du périmètre B PROMOTION, et de la société VOLUME B a été fixée au 30 Juin 2014, compte tenu du caractère négligeable du résultat généré par ces entités et leurs filiales entre le 15 avril 2014 et le 30 juin 2014.

L'organigramme du groupe B PROMOTION se compose comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode
SCI PERSPECTIVES 2004	99,94%	100,00%	IG
ARTEPROM (ex - B PROMOTION)	99,94%	100,00%	IG
SCI CLOS DES VIGNES	99,94%	100,00%	IG
SCI SBC FUND ROUEN	99,94%	100,00%	IG
PANORAMA 2002	0,00%	0,00%	NC
SCI B PROMOTION VILLIERS	99,94%	100,00%	IG
SCI EXCEL PARC	0,00%	0,00%	NC
BRESTAM 07	0,00%	0,00%	NC
SARL NOVEO	99,94%	100,00%	IG
SARL LE VESINET PARC	59,96%	60,00%	IG
SAS B PROMIXIM	0,00%	0,00%	NC
SAS B PROMAUTO	50,00%	50,00%	MEE

### 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 2014 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](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 1er janvier 2014, n'ont pas eu d'impact significatif dans les comptes :

- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Accords conjoints
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- Amendements IFRS 10, 11 et 12 – Dispositions transitoires
- Amendements IAS 27 – Etats financiers individuels
- Amendements IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et dans des coentreprises
- Amendements IFRS 10, 12 et IAS 27 – Entités d'investissement
- Amendements IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendements IAS 36 – Informations à fournir – Valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendements à IAS 39 – Novation des dérivés et maintien de la relation de couverture

Le Groupe n'a pas choisi d'appliquer de normes, amendements ou interprétations IFRS par anticipation.

L'IASB a publié les principales normes et amendements suivants, qui ne sont pas encore entrés en vigueur au 31 décembre 2014 (non encore approuvés par l'Union européenne) :

- Amendements IAS 19 – Contribution des membres du personnel
- IFRIC 21 – Droits ou taxes

Le processus de détermination des impacts potentiels de l'application de ces nouvelles normes sur les comptes consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe estime qu'à ce stade de l'analyse, l'impact de l'application de ces normes ne peut être connu avec une précision suffisante.

## **2. Recours à des jugements et des estimations significatives**

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

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

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant (DTZ) selon les méthodes décrites en note « 7. 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 2014 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
	31/12/2014			31/12/2013		
SA ARTEA (ex - SA MEDEA)	97%	100%	IG	97%	100%	IG
SA ARTEA (entité absorbée)	0%	0%	NC	100%	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 ARTEA MILLENIUM 06	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI PERSPECTIVES 2004	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SNC VILLA FOUCAULT	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
ARTEPROM (ex - B PROMOTION) (2)	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SCI CLOS DES VIGNES	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SCI SBC FUND ROUEN	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
PANORAMA 2002 (1)	0,00%	0,00%	NC	0%	0%	NC
SCI B PROMOTION VILLIERS	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SCI EXCEL PARC (1)	0,00%	0,00%	NC	0%	0%	NC
SAS FESV (ex. ARTEPACK)	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
BRESTAM 07 (1)	0,00%	0,00%	NC	0%	0%	NC
SARL ARTESOL	63,92%	100,00%	IG	63,90%	100%	IG
SARL ARTEPROM (2)	0%	0%	NC	100%	100%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,92%	100,00%	IG	63,90%	100%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	63,92%	100,00%	IG	63,90%	100%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	63,92%	99,90%	IG	63,90%	99,90%	IG
SNC ARTECOM	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 11	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SCI BACHASSON	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65,00%	100,00%	IG	65%	100%	IG
SNC ARTEA NICE 2013	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC NIMES	60,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
EURL ARTEA SERVICES	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SARL NOVEO	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SARL LE VESINET PARC	59,96%	60,00%	IG	0%	0%	NC
SAS B PROMIXIM (1)	0,00%	0,00%	NC	0%	0%	NC
SAS B PROMAUTO	50,00%	50,00%	MEE	0%	0%	NC
EURL VOLUME B	100%	100%	IG	0%	0%	NC

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

(1) Les sociétés PANORAMA 2002, SCI EXCEL, BRESTAM 07 et SAS B PROMIXIM ont été acquises et ont été liquidées sur l'exercice clôturant au 31/12/2014

(2) ARTEPROM a fusionné avec B PROMOTION rétroactivement au 1er janvier 2014 et après fusion, B PROMOTION a été renommée en ARTEPROM.

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1<sup>er</sup> janvier pour s'achever les 31 décembre.

#### 4. Regroupements d'entreprise

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition IFRS 3. 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 3, 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 3 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 3 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 profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. Les profits internes éliminés comprennent notamment la marge interne sur les honoraires de développement incorporés au coût de revient des immobilisations par les sociétés acheteuses. 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. Selon IFRS 13, 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 (IPUC) 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 l'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 valorisent 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 2014, 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 et amorties par composant.

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%

Les composants identifiés concernant les barrages sont :

Composants	Durée d'amortissement	Ventilation retenue
Turbine	20 ans	63,33%
Alternateur	20 ans	33,33%
Armoire électrique	20 ans	2,67%
Degrieur convoyeur	20 ans	0,67%

## 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, selon un prix fixé à l'avance.

- 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 placements en instruments monétaires, 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.

### 15. Dettes financières

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

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

### 16. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

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

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

### 17. Impôts

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

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

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

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

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

## 18. Risques de marché

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

- **Risque de crédit**

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

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

- **Risque de liquidité**

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du Groupe concernant le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières. Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2014.

(En milliers d'euros)	Valeur comptable 31/12/2014	Moins d'un an		1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
		Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements
Emprunt obligataire convertible	21 411	1 409	-	4 392	21 411	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit (y compris crédit bail)	79 139	2 193	11 110	6 677	21 350	5 525	46 678
<b>Total des emprunts</b>	<b>100 550</b>	<b>3 602</b>	<b>11 110</b>	<b>11 069</b>	<b>42 761</b>	<b>5 525</b>	<b>46 678</b>

Les échéances de crédit concernent l'ensemble des activités du groupe ARTEA. Les échéances 2015 dont le montant en capital représente 11.1 M€ comprennent le remboursement de l'emprunt du Vesinet Parc à hauteur de 6.7 M€ (emprunt in fine promoteur). Hormis cette échéance, les remboursements d'annuités d'emprunt sont financés par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 7.5 M€ 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 2014 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.

### 19. Changement de présentation

Conformément aux principes de comptabilisation du chiffre d'affaires, le chiffre d'affaires publié au 31 décembre 2013 a été retraité des refacturations de charges (charges locatives et taxes foncières pour 970 milliers d'euros). Ce changement de présentation, correspondant aux meilleures pratiques sectorielles, est effectué afin de permettre une meilleure lecture et comparabilité des données communiquées.

Les modifications apportées aux comptes consolidés publiés au 31 décembre 2013 sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Publié 31/12/2013	Reclassement taxes foncières	Reclassement charges locatives	Reclassement de présentation	31/12/2013
<b>Chiffre d'affaires (1)</b>	<b>9 143</b>	<b>(378)</b>	<b>(596)</b>		<b>8 169</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(177)				(177)
Charges locatives	(285)			285	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(462)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>285</b>	<b>(177)</b>
Autres achats et charges externes	(1 591)		596		(995)
Charges de personnel	(1 345)				(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés	(544)	378			(166)
Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur	(447)				(447)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	859				859
Autres produits et charges opérationnels courants	156			(285)	(129)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 769</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 769</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(2 207)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2 207)</b>
Autres produits et charges financiers	106				106
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-				-
Impôts sur les résultats	(1 440)				(1 440)
<b>Résultat net de la période</b>	<b>2 229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 229</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>1 924</b>				<b>1 924</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>305</b>				<b>305</b>

**Note 4. Information sectorielle**

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

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

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

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

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

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

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

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

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	INTER-SECTEURS	TOTAL
Ecart d'acquisition	-	18 482	-	-	18 482
Autres immobilisations incorporelles	0	2	185	-	187
Immeubles de placement à juste valeur	106 090	-	-	-	106 090
Immeubles de placement en construction évalués au coût	5 989	(414)	0	1 759	7 334
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	-	21	5 993	-	6 014
Autres immobilisations corporelles	183	260	56	-	499
Autres actifs financiers	7 004	65	27	(5 334)	1 762
<b>Total actifs non courants</b>	<b>119 266</b>	<b>18 440</b>	<b>6 262</b>	<b>(3 575)</b>	<b>140 393</b>
Stock et En-cours	12 184	17 384	-	(1 759)	27 809
Clients	2 111	7 498	363	(9 239)	733
Créances d'impôt sur les sociétés	407	268	4	-	679
Autres actifs courants	4 215	2 280	154	(367)	6 282
Titres éliminés	31 219	(30 947)	(271)	-	(0)
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 304	1 312	69	-	3 685
<b>Total actifs courants</b>	<b>52 440</b>	<b>(2 205)</b>	<b>319</b>	<b>(11 366)</b>	<b>39 189</b>
<b>Total actif</b>	<b>171 706</b>	<b>16 237</b>	<b>6 581</b>	<b>(14 940)</b>	<b>179 582</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
Capital	6 925	-	-	-	6 925
Primes d'émission	32 562	-	-	-	32 562
Réserves	14 591	(2 921)	301	-	11 971
Résultat de la période	2 860	(4 014)	(153)	-	(1 308)
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>56 938</b>	<b>(6 935)</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>50 150</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	2 956	5	236	-	3 198
<b>Capitaux propres</b>	<b>59 894</b>	<b>(6 930)</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>53 348</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières part non courante	88 370	14	3 082	(15)	91 450
Provisions part non courante	-	92	-	-	92
Impôts différés passifs	8 854	495	39	-	9 388
<b>Total passifs non courants</b>	<b>97 223</b>	<b>601</b>	<b>3 121</b>	<b>(15)</b>	<b>100 930</b>
Dettes financières part courante	5 031	10 993	2 325	(5 694)	12 655
Dettes d'impôt sur les sociétés	57	130	-	-	188
Fournisseurs	7 979	9 271	674	(9 239)	8 685
Autres passifs courants	1 261	2 170	76	8	3 514
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	261	-	-	-	261
<b>Total passifs courants</b>	<b>14 589</b>	<b>22 565</b>	<b>3 076</b>	<b>(14 925)</b>	<b>25 304</b>
<b>Total passifs</b>	<b>111 812</b>	<b>23 166</b>	<b>6 197</b>	<b>(14 940)</b>	<b>126 234</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>171 706</b>	<b>16 236</b>	<b>6 581</b>	<b>(14 940)</b>	<b>179 582</b>

L'état de la situation financière par activité au 31 décembre 2013 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)

ACTIFS	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	INTER- SECTEURS	TOTAL
Autres immobilisations incorporelles	1	-	200	-	201
Immeubles de placement à juste valeur	98 030	-	-	-	98 030
Immeubles de placement en construction évalués au coût	3 394	30	1	4 620	8 045
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	-	-	6 173	-	6 173
Autres immobilisations corporelles	159	39	58	-	256
Autres actifs financiers	4 477	16	3	(3 887)	609
<b>Total actifs non courants</b>	<b>106 060</b>	<b>85</b>	<b>6 435</b>	<b>733</b>	<b>113 313</b>
Stock et En-cours	-	4 620	-	(4 620)	-
Clients	1 134	5 696	984	(6 602)	1 212
Créances d'impôt sur les sociétés	559	-	4	-	563
Autres actifs courants	3 780	1 223	(21)	(83)	4 898
Trésorerie et équivalent de trésorerie	946	1 987	18	-	2 951
<b>Total actifs courants</b>	<b>6 419</b>	<b>13 527</b>	<b>985</b>	<b>(11 305)</b>	<b>9 626</b>
<b>Total actif</b>	<b>112 480</b>	<b>13 611</b>	<b>7 421</b>	<b>(10 573)</b>	<b>122 939</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
Capital	8 867	-	-	-	8 867
Primes d'émission	9	-	-	-	9
Réserves	12 073	1 878	151	-	14 102
Résultat de la période	555	1 164	205	-	1 924
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>21 505</b>	<b>3 042</b>	<b>355</b>	<b>0</b>	<b>24 902</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	2 629	2	324	-	2 955
<b>Capitaux propres</b>	<b>24 134</b>	<b>3 044</b>	<b>679</b>	<b>0</b>	<b>27 857</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières part non courante	66 809	-	2 857	(16)	69 650
Provisions part non courante	-	-	-	-	-
Impôts différés passifs	6 855	3	(15)	-	6 843
<b>Total passifs non courants</b>	<b>73 664</b>	<b>3</b>	<b>2 841</b>	<b>(16)</b>	<b>76 492</b>
Dettes financières part courante	6 540	1 380	2 765	(4 054)	6 631
Dettes d'impôt sur les sociétés	126	-	-	-	126
Fournisseurs	6 579	4 894	1 019	(6 602)	5 891
Autres passifs courants	1 072	4 291	116	99	5 578
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	365	-	-	-	365
<b>Total passifs courants</b>	<b>14 682</b>	<b>10 564</b>	<b>3 900</b>	<b>(10 556)</b>	<b>18 590</b>
<b>Total passifs</b>	<b>88 346</b>	<b>10 567</b>	<b>6 742</b>	<b>(10 573)</b>	<b>95 082</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>112 480</b>	<b>13 611</b>	<b>7 421</b>	<b>(10 573)</b>	<b>122 939</b>

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	INTER-SECTEURS	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>8 997</b>	<b>18 314</b>	<b>1 110</b>	<b>(17 042)</b>	<b>11 379</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(450)	(18 232)	(6)	13 242	(5 445)
Autres achats et charges externes	(1 398)	(2 057)	(320)	2 007	(1 768)
Charges de personnel	(674)	(353)	(273)	(45)	(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés	(392)	(50)	(14)	-	(455)
Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur	(34)	52	(484)	-	(466)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	1 342	(498)	-	1 730	2 574
Autres produits et charges opérationnels courants	7	(105)	(31)	107	(23)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7 399</b>	<b>(2 930)</b>	<b>(18)</b>	<b>(1)</b>	<b>4 450</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(2 799)</b>	<b>(0)</b>	<b>(105)</b>	<b>0</b>	<b>(2 904)</b>
Autres produits et charges financiers	239	(2 748)	(65)	-	(2 574)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	(35)	0	-	(35)
Impôts sur les résultats	(1 735)	1 780	(52)	-	(6)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>3 104</b>	<b>(3 932)</b>	<b>(240)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1 069)</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>2 775</b>	<b>(3 929)</b>	<b>(153)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1 308)</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>329</b>	<b>(3)</b>	<b>(86)</b>	<b>-</b>	<b>239</b>

Le compte de résultat par activité au 31 décembre 2013 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	INTER-SECTEURS	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>7 081</b>	<b>20 146</b>	<b>1 443</b>	<b>(20 501)</b>	<b>8 169</b>
Dépenses liées aux activités de ventes	(383)	(17 521)	(1)	17 728	(177)
Autres achats et charges externes	(966)	(894)	(201)	1 066	(995)
Charges de personnel	(577)	(578)	(190)	-	(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés	(101)	(54)	(11)	-	(166)
Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur	(416)	432	(464)	-	(447)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(704)	-	-	1 563	859
Autres produits et charges opérationnels courants	(308)	78	(42)	144	(129)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 626</b>	<b>1 610</b>	<b>534</b>	<b>0</b>	<b>5 770</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 825)</b>	<b>0</b>	<b>(77)</b>	<b>0</b>	<b>(1 902)</b>
Autres produits et charges financiers	(94)	(26)	(78)	-	(199)
Impôts sur les résultats	(1 064)	(235)	(141)	-	(1 440)
<b>Résultat des sociétés consolidées</b>	<b>643</b>	<b>1 349</b>	<b>237</b>	<b>0</b>	<b>2 229</b>
<b>résultat net – part des propriétaires de la société mère</b>	<b>555</b>	<b>1 164</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>1 924</b>
<b>résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>88</b>	<b>185</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>305</b>

**Note 5. Autres achats et charges externes**

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Services bancaires	(49)	(51)
Frais postaux & de télécommunications	(33)	(32)
Honoraires, prestations extérieures	(1 202)	(235)
Maintenance, entretien & assurances	(238)	(422)
Loyers location financement	(37)	(20)
Achats non stockés	(61)	(141)
Autres achats et charges externes	(148)	(93)
<b>Total</b>	<b>(1 768)</b>	<b>(995)</b>

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
- Des factures de prestataires

**Note 6. Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur**

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles : (563) milliers d'euros
- Les provisions pour litiges: 97 milliers d'euros

**Note 7. Autres produits et charges opérationnels**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
<b>Autres produits opérationnels courants (a)</b>	<b>106</b>	<b>318</b>
Produits de cessions d'immobilisations	-	16
Autres produits	106	302
<b>Autres charges opérationnelles courantes (b)</b>	<b>(129)</b>	<b>(447)</b>
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(3)	(9)
Autres charges	(126)	(438)
<b>Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)</b>	<b>(23)</b>	<b>(129)</b>

**Note 8. Coût de l'endettement financier net**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Charge d'intérêts	(2 766)	(2 057)
Charges financières sur instruments financiers de couverture	(138)	(150)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(2 904)</b>	<b>(2 207)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(2 904)</b>	<b>(2 207)</b>

**Note 9. Autres produits et charges financiers**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Autres produits financiers (a)</b>	<b>198</b>	<b>210</b>
Revenus des créances	60	18
Résultat de SCI non consolidées	-	(2)
Autres produits financiers	33	39
Variation de JV sur instruments de couverture	105	155
<b>Autres charges financières (b)</b>	<b>(2 771)</b>	<b>(104)</b>
Dotation des provisions financières	65	0
Dotation des actifs financiers (1)	(2 832)	0
Autres charges financières	(4)	(104)
<b>Autres produits et charges financiers (a+b)</b>	<b>(2 573)</b>	<b>106</b>

(1) La société ARTEPROM (anciennement B PROMOTION) a effectué un placement de trésorerie pour un montant cumulé de 2 746 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

ARTEPROM considère que le recouvrement de cet actif peut s'avérer extrêmement complexe et difficile. Cet actif de 2 746 milliers d'euros a été intégralement déprécié dans les comptes au 31 décembre 2014.

**Note 10. Impôts sur les résultats**

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2014 s'élève à 6 milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Charges d'impôt exigible	(355)	(660)
Charges d'impôt différé	349	(781)
<b>Total</b>	<b>(6)</b>	<b>(1 441)</b>

- 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>	31/12/2014	31/12/2013
Impôts différés sur location financement	(190)	(27)
Impôts différés sur juste valeur Swaps	87	122
Impôts différés sur déficits fiscaux	1 319	250
Impôts différés sur amortissement dérogatoire	(639)	(236)
Impôts différés sur mise à juste valeur des immeubles de placement	(9 954)	(6 751)
Autres	(11)	(200)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(9 388)</b>	<b>(6 842)</b>

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2014 varie comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	
Impôts différés actifs à l'ouverture	-
Impôts différés passifs à l'ouverture	6 842
<b>Impôts différés nets au 31 décembre 2013</b>	<b>6 842</b>
Charge de l'exercice	(349)
Impact de la charge d'impôt suite à l'entrée de périmètre B Promotion	2 894
<b>Impôts différés nets au 31 décembre 2014</b>	<b>9 388</b>
<i>Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2014</i>	-
<i>Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2014</i>	9 388

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net des sociétés intégrées	(1 069)	2 229
Impôts comptabilisés (A)	(6)	(1 441)
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>(1 063)</b>	<b>3 670</b>
Taux d'impôt constaté	-0,56%	39,27%
taux de droit commun	33,33%	33,33%
<b>Charge théorique d'impôt (B)</b>	<b>354</b>	<b>(1 223)</b>
<b>Ecart (B) - (A) à expliquer</b>	<b>360</b>	<b>218</b>
Dépréciation de l'écart d'acquisition	-	192
Régularisation impôt différé sur provisions réglementées exercice antérieur	126	-
Incidence du redressement fiscal	113	-
Autres différences permanents	121	26
<b>Total</b>	<b>360</b>	<b>218</b>

**Note 11. Ecart d'acquisition**

Suite à l'acquisition des sociétés ARTEPROM (ex-B PROMOTION) et VOLUME B, un écart d'acquisition a été comptabilisé dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 pour un montant total de respectivement 12 532 milliers d'euros et 5 950 milliers d'euros.

Cet écart d'acquisition se détaille comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>
Actif net comptable des sociétés acquises	3 775
Mise à juste valeur des stocks de projets en cours	8 402
Impôts différés passifs sur retraitement de juste valeur	(2 893)
Mise à juste valeur des titres de participation ARTEA détenus par B PROMOTION	3 238
<b>Actif net comptable des sociétés acquises à juste valeur</b>	<b>12 522</b>
Quote-part des minoritaires	68
Coût d'acquisition des titres	30 936
<b>Ecart d'acquisition (brut)</b>	<b>18 482</b>

Les travaux d'allocation du prix payé pour l'acquisition d'ARTEPROM (ex-B PROMOTION) et VOLUME B ont été réalisés par un expert indépendant.

L'écart d'acquisition de l'UGT PROMOTION a fait l'objet conformément à la norme IAS 36 d'un test de valeur au 31 décembre 2014.

Ce test de valeur a été réalisé par un expert indépendant sur la base des hypothèses suivantes :

- Taux d'actualisation de 7.7 % correspondant au coût moyen pondéré du capital de la société et
- Taux de croissance à long terme de 1.5 %.

Sur les bases des plans d'affaires retenus et des hypothèses ci-dessus, aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2014, la valeur recouvrable de l'UGT Promotion ressortant à 66.7 millions d'euros pour une valeur comptable de 20 millions d'euros dont 18.5 millions d'euros d'écart d'acquisition.

Les tests de sensibilité réalisés ne mettent en évidence aucun scénario devant conduire à comptabiliser une perte de valeur au 31 décembre 2014.

**Note 12. Immeubles de placement**

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2013	Augmentations	Variation de juste valeur	Autres mouvements (1)	Livraison immeuble	Valeurs brutes au 31/12/2014
Immeubles de placement à juste valeur	98 030	340	1 276	0	6 444	106 090
Immeubles de placement en construction évalués au coût	8 046	7 998	1 298	(3 563)	(6 444)	7 334
<b>Total</b>	<b>106 076</b>	<b>8 338</b>	<b>2 574</b>	<b>(3 563)</b>	<b>(0)</b>	<b>113 424</b>

- (1) Concerne principalement pour 3 098 milliers d'euros des immeubles destinés à être cédés et par conséquent reclassés en stock.

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 2 574 milliers d'euros et concerne principalement le programme LESQUIN Lille pour 608 milliers d'euros et le programme CAMPUS Arterparc Aix-en-Provence pour 1 279 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 2014 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Loyer en € / m <sup>2</sup>	Taux d'actualisation
Max	170	8,25
Min	118	6,15
Moyenne pondéré	153	6,77

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par l'expert DTZ est de 6,77 % sur 2014 contre 6,76 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2013.

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	-100 points de base	-50 points de base	Valorisation expert	+50 points de base	+100 points de base
Taux	5,77%	6,27%	6,77%	7,27%	7,77%
Valeur du patrimoine immobilier	124 476	114 550	106 090	98 794	92 436

### Note 13. Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles

Les variations de la période des immobilisations corporelles sont présentées ci-dessous :

Valeurs brutes	31/12/2013	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2014
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)</b>	<b>7 040</b>	<b>8</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>(19)</b>	<b>7 298</b>
Installations techniques, matériel & outillage	12	-	3	-	-	15
Autres immobilisations corporelles	397	213	122	(17)	55	771
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>409</b>	<b>213</b>	<b>125</b>	<b>(17)</b>	<b>55</b>	<b>786</b>
Amortissements	31/12/2013	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2014
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie</b>	<b>(867)</b>	<b>(2)</b>	<b>(415)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 284)</b>
Installations techniques, matériel & outillage	(2)	-	-	-	-	(2)
Autres immobilisations corporelles	(152)	(52)	(93)	12	-	(284)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(154)</b>	<b>(52)</b>	<b>(93)</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>(286)</b>
Valeurs nettes	31/12/2013	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2014
<b>Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)</b>	<b>6 173</b>	<b>6</b>	<b>(146)</b>	<b>-</b>	<b>(19)</b>	<b>6 014</b>
Installations techniques, matériel & outillage	10	-	3	-	-	13
Autres immobilisations corporelles	245	162	30	(5)	55	487
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>255</b>	<b>162</b>	<b>33</b>	<b>(5)</b>	<b>55</b>	<b>499</b>

(1) L'entrée de périmètre concerne les flux liés à l'entrée d'ARTEPROM (ex-B PROMOTION) et de VOLUME B.

### Note 14. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Titres de participations non consolidés	8	4
Dépôts & cautionnements (1)	1 754	605
<b>Total</b>	<b>1 762</b>	<b>609</b>

(1) dont 1 077 milliers d'euros sur SNC ARTEA NICE de dépôts de garanties sur les emprunts et dont 500 milliers d'euros sur AIX 11 de dépôts de garanties sur les emprunts.

**Note 15. Stocks et en-cours**

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
En-cours de production	27 809	-
<i>Dont en-cours projet The Crown</i>	9 556	-
<i>Dont en-cours projet VESINET</i>	9 198	-
<i>Dont en-cours projet NIMES</i>	1 714	-
<i>Dont en-cours projet LE GENOME tranche 1</i>	1 212	-
<b>Total en-cours</b>	<b>27 809</b>	<b>0</b>

**Note 16. Clients**

Le poste clients se décompose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Valeurs brutes	733	1 213
Dépréciations	-	-
<b>Créances clients (net)</b>	<b>733</b>	<b>1 213</b>

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	Non échues	A moins de trois mois	De trois à six mois	De six à neuf mois	A plus de neuf mois
Créances clients	733		733			
Dépréciations clients	-					
<b>Total</b>	<b>733</b>	<b>0</b>	<b>733</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 17. 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>	31/12/2014	31/12/2013
Variation nette des stocks	8 861	-
Variation des clients	(449)	273
Variation des fournisseurs (1)	(3 785)	6 760
Variation des créances diverses	1 519	(1 171)
Variation des dettes diverses	208	(1 486)
Variation des comptes de régularisation - actif	(14)	19
Variation des comptes de régularisation - passif	1 310	(2 369)
<b>Variation du Besoin en fonds de roulement</b>	<b>7 649</b>	<b>2 027</b>

- (1) La forte variation des fournisseurs s'explique principalement par les entités du périmètre B PROMOTION et VOLUME B, qui étaient hors groupe au 31 décembre 2013. Il est également précisé que des factures non parvenues ont été constatées à hauteur de 5 968 milliers d'euros chez ARTEPROM (ex-B PROMOTION).

**Note 18. Autres actifs courants**

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Créances sociales et fiscales (1)	5 564	3 470
Autres créances liées à l'exploitation (2)	697	1 399
Charges constatées d'avance	21	29
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>6 282</b>	<b>4 898</b>

(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 19. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Valeurs mobilières de placement	100	420
Disponibilités	3 585	2 531
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>3 685</b>	<b>2 951</b>

Les valeurs mobilières de placement sont principalement composées d'OPCVM répondant aux critères de classement en équivalents de trésorerie de la norme IAS 7.

### Note 20. 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	<b>Capital ARTEA avant fusion dans MEDEA</b>	<b>2 061 165</b>	<b>6,60</b>	<b>13 604</b>
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)
	<b>Capital social après fusion ARTEA / MEDEA</b>	<b>98 933 893</b>	<b>0,07</b>	<b>6 925</b>
20/11/2014	Regroupement d'actions	(93 987 397)	0,07	(6 579)
	<b>Capital social au 31 décembre 2014</b>	<b>4 946 496</b>	<b>1,40</b>	<b>6 925</b>

Le nombre d'actions ordinaires au 31 décembre 2014 est de 4 946 694. La société ARTEPROM (ex-B PROMOTION) détient 226 651 titres d'autocontrôle et la société ARTEA (ex-ARTEA) en détient 330.

### Note 21. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2013	Entrée de périmètre	Dotation	Reprise	31/12/2014	Dont	
						Courant	Non courant
Provisions litiges	-	188	20	(117)	92	-	92
Autres provisions pour risques	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total provisions</b>	<b>0</b>	<b>188</b>	<b>20</b>	<b>(117)</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>92</b>

Elles concernent, pour l'essentiel, des litiges commerciaux.

**Note 22. Dettes financières**

(En milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre (1)	31/12/2014	Part courante	Part non courante
<b>Emprunt obligataire</b>	<b>8 300</b>	<b>13 043</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>21 411</b>	<b>0</b>	<b>21 411</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	53 299	13 721	(4 364)	6 700	69 356	10 457	58 900
Dettes location financement	13 432	-	(832)	-	12 599	853	11 746
Avance crédit preneur	(3 063)	-	246	-	(2 816)	(251)	(2 565)
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>63 668</b>	<b>13 721</b>	<b>(4 950)</b>	<b>6 700</b>	<b>79 139</b>	<b>11 060</b>	<b>68 080</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	472	533	(462)	-	543	543	-
Dépôts et cautionnements reçus	1 933	369	(356)	13	1 959	-	1 959
Intérêts courus à payer	-	-	-	-	-	-	-
Comptes courants hors groupe	1 870	(138)	-	(761)	971	971	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	35	(125)	-	171	81	81	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>4 310</b>	<b>639</b>	<b>(818)</b>	<b>(577)</b>	<b>3 554</b>	<b>1 595</b>	<b>1 959</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>76 278</b>	<b>27 403</b>	<b>(5 700)</b>	<b>6 123</b>	<b>104 105</b>	<b>12 655</b>	<b>91 450</b>

(1) Les variations de périmètre concernent l'entrée en périmètre de B PROMOTION. Un emprunt de 6 700 milliers d'euros est porté par l'entité VESINET PARC, filiale de l'entité ARTEPROM (ex-B PROMOTION).

Les emprunts souscrits sont tous libellés en Euro 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.

(en milliers d'euros)

Emetteur/nature	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2014	Devise d'émission	Échéance	Modalités de conversion	Taux contractuel
OCEANE	04/08/2014	14 011	13 111	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%
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		<b>22 311</b>	<b>21 411</b>				

L'emprunt obligataire convertible émis par la société SAS FESV fait l'objet d'un covenant annuel pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant a été respecté au 31 décembre 2014.

Au 4 août 2014, ARTEA a émis un emprunt obligataire d'un montant total de 14 millions d'euros composé de 1 000 751 OCEANES à une valeur nominale de 14 euros chacune et d'une durée de 5 ans amortissable in fine au taux de 6 %. Le taux effectif de cet emprunt ressort à 7.74 % après retraitement des frais d'émission.

Compte tenu du taux d'émission et des conditions de marché pour des instruments similaires, aucune composante n'a pu être valorisée en capitaux propres et l'intégralité de l'emprunt obligataire est présentée en dette dans le bilan consolidé du 31 décembre 2014.

Les emprunts auprès des établissements de crédit au 31 décembre 2014 sont détaillés ci-dessous:

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2014	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
CR. FONCIER chez ARTEA	28/10/2013	5 100 000	2 875 258	332 662	2 542 596	11/04/2022
OSEO chez ARTEA	06/12/2011	1 000 000	800 000	200 000	600 000	31/12/2018
BNP PARIBAS chez ARTEA	07/10/2013	470 000	277 973	157 284	120 689	25/09/2016
BPI chez ARTEA	09/05/2014	2 000 000	2 000 000	-	2 000 000	31/05/2021
LA PALATINE chez ARTEA AIX 3	30/07/2013	3 200 000	2 101 207	194 264	1 906 943	30/07/2022
LA PALATINE chez ARTEA AIX 3	07/10/2013	630 000	595 500	24 750	570 750	05/04/2028
CR. FONCIER chez ARTEA AIX 4	31/10/2007	2 212 611	1 297 904	178 770	1 119 134	03/08/2020
CR. FONCIER chez ARTEA AIX 4	31/10/2007	500 000	293 297	40 399	252 898	03/08/2020
LA PALATINE chez ARTEA AIX 4	31/10/2013	1 672 000	1 607 000	69 000	1 538 000	31/10/2025
LA PALATINE chez ARTEPARC MEYREUIL	31/01/2012	4 900 000	4 304 650	246 225	4 058 425	28/01/2026
LA PALATINE chez ARTEPARC MEYREUIL	08/07/2013	3 000 000	2 638 125	150 375	2 487 750	28/01/2026
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	04/01/2012	1 847 680	1 558 278	104 834	1 453 444	30/09/2026
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	02/12/2011	207 800	207 800	-	207 800	30/09/2026
C.A. chez ARTEPARC MEYREUIL	03/10/2013	470 000	470 000	-	470 000	10/05/2027
C.A. chez ARTEPARC MEYREUIL		1 879 000	1 576 129	126 090	1 450 039	10/05/2027
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	14/05/2012	1 944 691	1 747 575	85 217	1 662 358	31/05/2027
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	11/12/2012	305 916	281 638	14 576	267 062	31/05/2027
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	10/10/2013	148 732	141 715	7 293	134 422	31/05/2027
LA BANQUE POSTALE chez ARTEPARC MEYREUIL	18/06/2013	2 728 800	2 506 004	153 360	2 352 644	23/06/2025
LA BANQUE POSTALE chez ARTEPARC MEYREUIL	18/06/2013	4 380 800	4 023 126	246 205	3 776 921	23/06/2025
BNP PARIBAS chez FESV	03/10/2008	2 365 000	1 632 016	139 616	1 492 400	01/10/2022
BNP PARIBAS chez FESV	03/10/2008	1 800 000	1 234 616	107 692	1 126 924	01/10/2022
BNP PARIBAS chez FESV	20/11/2008	1 500 000	1 061 537	92 308	969 229	31/03/2023
LA PALATINE chez FESV	08/08/2013	2 210 000	1 843 140	112 710	1 730 430	08/05/2025
LA PALATINE chez FESV	09/12/2013	1 121 000	912 494	59 413	853 081	07/03/2025
LA PALATINE chez FESV	08/07/2013	400 000	298 000	22 667	275 333	07/04/2025
LA PALATINE chez FESV	02/12/2013	462 000	410 000	22 500	387 500	01/06/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	28/02/2012	4 416 000	1 177 701	82 123	1 095 578	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	13/12/2012		847 094	62 475	784 619	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	13/12/2012		167 850	-	167 850	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	13/12/2012		1 121 326	82 831	1 038 495	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	18/02/2013		476 900	-	476 900	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	14/11/2013		238 450	-	238 450	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	12/04/2013	987 760	895 526	47 513	848 013	31/10/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	15/11/2013	92 240	88 715	4 783	83 932	31/10/2027
C.A. chez ARTEA AIX 11	31/10/2013	1 014 000	716 592	50 053	666 539	30/09/2027
C.A. chez ARTEA AIX 11	31/10/2013		202 800	-	202 800	05/10/2027
C.A./LA PALATINE chez ARTEA AIX 11	01/03/2013	5 172 393	4 887 248	242 870	4 644 378	01/07/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	30/04/2013	1 106 329	1 019 939	59 653	960 286	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	02/05/2013	493 240	454 677	26 621	428 056	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	27/05/2013	493 240	454 677	26 621	428 056	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	07/08/2013	493 388	460 606	27 062	433 544	30/06/2026
LA POSTE chez ARTEA AIX 11		3 657 000	3 253 937	202 223	3 051 714	02/12/2024
OSEO chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	24/10/2011	864 000	749 008	38 393	710 615	30/09/2029
BPI chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	25/11/2013	185 000	175 820	9 613	166 207	25/05/2028
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE		160 000	156 312	7 647	148 665	06/06/2029
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE		170 000	166 081	8 125	157 957	06/06/2029
BPI chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	25/11/2013	220 000	209 083	11 432	197 651	25/05/2028
OSEO/PALATINE chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE		671 380	596 648	29 748	566 900	10/01/2029
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	30/07/2014	72 000	72 000	3 612	68 388	14/08/2029
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	30/07/2014	139 000	139 000	6 974	132 026	14/08/2029
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	08/09/2014	211 000	211 000	10 586	200 414	24/10/2029
BNP PARIBAS chez ARTESOL AIX 1	04/12/2013	500 000	366 973	33 177	333 796	01/09/2025
BNP PARIBAS chez ARTESOL AIX 1	04/10/2013	570 000	436 713	37 515	399 198	03/01/2026
BPI chez CAMPUS ARTEPARC	19/12/2013	2 761 000	2 761 000	159 501	2 601 499	31/12/2026
LA PALATINE chez CAMPUS ARTEPARC	19/12/2013	2 761 000	2 755 830	198 878	2 556 952	23/03/2026
BESV chez le Vesinet parc	19/12/2013	6 700 000	6 700 000	6 700 000	-	10/08/2015
LA PALATINE chez ARTEA NICE	01/12/2014	9 000 000	4 424 049	-	4 424 049	01/09/2028
CAISSE EPARGNE chez ARTEA NICE	01/12/2014	5 000 000	1 711 138	-	1 711 138	01/09/2028
BPI chez ARTEA NICE	01/12/2014	7 000 000	2 395 595	-	2 395 595	01/09/2028
Etalement frais d'emprunts			(45 900)	(5 400)	(40 500)	
<b>Total emprunts bancaires</b>		<b>103 366 000</b>	<b>79 139 370</b>	<b>11 052 841</b>	<b>68 086 529</b>	

Les nouveaux emprunts souscrits durant l'exercice 2014 (hors variation de périmètre) se détaillent ainsi (en euros) :

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Débloccage période	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2014	Montant à rembourser à 1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
BPI chez ARTEA	09/05/2014	2 000 000	2 000 000	2 000 000	-	2 000 000	31/05/2021
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	30/07/2014	72 000	72 000	72 000	3 612	68 388	14/08/2029
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	30/07/2014	139 000	139 000	139 000	6 974	132 026	14/08/2029
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	08/09/2014	211 000	211 000	211 000	10 586	200 414	24/10/2029
BPI chez CAMPUS ARTEPARC	19/12/2013	2 761 000	1 148 419	2 761 000	159 501	2 601 499	31/12/2026
LA PALATINE chez CAMPUS ARTEPARC	19/12/2013	2 761 000	1 614 399	2 755 830	198 878	2 556 952	23/03/2026
LA PALATINE chez ARTEA NICE	01/12/2014	9 000 000	4 424 049	4 424 049	-	4 424 049	01/09/2028
CAISSE EPARGNE chez ARTEA NICE	01/12/2014	5 000 000	1 711 138	1 711 138	-	1 711 138	01/09/2028
BPI chez ARTEA NICE	01/12/2014	7 000 000	2 395 595	2 395 595	-	2 395 595	01/09/2028
Etalement frais d'emprunts			5 400	(45 900)	(5 400)	(40 500)	
<b>Total emprunts bancaires</b>		<b>32 883 000</b>	<b>13 721 000</b>	<b>20 408 612</b>	<b>6 920 050</b>	<b>13 488 562</b>	

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 et au-delà	Total
Principal	11 110	4 898	5 358	5 544	5 551	5 556	5 704	6 393	29 025	79 139
Intérêts	2 193	1 937	1 745	1 584	1 411	1 245	916	891	2 473	14 395
<b>Total Groupe (Principal + intérêts)</b>	<b>13 303</b>	<b>6 835</b>	<b>7 103</b>	<b>7 128</b>	<b>6 961</b>	<b>6 801</b>	<b>6 621</b>	<b>7 283</b>	<b>31 498</b>	<b>93 533</b>

### Note 23. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Avances et acomptes reçus / commandes	233	121
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés	2 726	1 835
Produits constatés d'avance	133	3 348
Autres dettes diverses	422	276
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>3 514</b>	<b>5 580</b>

**Note 24. Instruments dérivés**

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013	Variation de juste valeur
Instruments dérivés (Swap de taux) ayant une juste valeur négative	261	367	(105)

Ces swaps de taux et CAP 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 25. 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 31/12/2014**

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 31/12/2014**

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 Arterparc 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 Arterparc 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 Arterparc 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 Arterparc 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 Arterparc 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 Arterparc 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 31/12/2014

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Prélude	Crédit de 3.200.000 €	échéance 30/07/2022 Inscription jusqu'au 30/07/2023	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. à hauteur de 473.918,76 €
Le Panoramique	Crédit de 2.712.611,08 €	échéance 03/08/2020 Inscription jusqu'au 03/08/2021	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 2.550.000 € et hypothèque de 1er rang pour 500 000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Provençal La Bastide	Crédit de 1.830.000 €	échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX4)	Cession conditionnelle des loyers
Le Mistral Le Sirocco	Crédit de 2.834.000 €	échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX 5)	Cession conditionnelle des loyers
Le Pinède	Crédit de 436.000 €	échéance 11/04/2022	Hypothèque de 1er rang (ARTEA AIX 3)	Cession conditionnelle des loyers
Le Shed	Crédit de 1.800.000 €	échéance 05/12/2022	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Prisme	Crédit de 2.365.000 €	échéance 01/10/2022	Hypothèque de 1er rang pour 2.365.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Victoire	Crédit de 1.500.000 €	échéance 01/10/2022	Privilège de prêteur de deniers de 2e rang pour 252.510 € et hypothèque de 1er rang pour 1.547.490 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 2.210.000 €	échéance 08/05/2025	Hypothèque de 1er rang pour 2.652.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 2.210.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit de 1.121.000 €	échéance 07/03/2025	Hypothèque de 1er rang pour 1.345.200 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 1.121.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole	Crédit de 400.000 €	échéance 07/04/2025	Hypothèque de 1er rang pour 400.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Robole 2 (extension Robole)	Crédit de 462.000 €	échéance 01/06/2027	Hypothèque de second rang pour 462.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA pour la somme de 462.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Bât. A Arterparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 3.411.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Bât. B Arterparc Meyreuil	Crédit de 2.078.000 €	échéance 30/09/2026 Inscription jusqu'au 30/09/2027	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 1.687.323,24 € et hypothèque de 1er rang pour 390.676,76 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. C Arterparc Meyreuil	Crédit de 4.900.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.900.00 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. D Arterparc Meyreuil	Crédit de 3.000.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.00 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. E Arterparc Meyreuil	Crédit de 4.748.339 €	Inscription jusqu'au 31/05/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.748.339 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. F Arterparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 5.476.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Le Patio	Crédit de 2.093.000 €	Inscription jusqu'au 30/09/2027	Hypothèque de 1er rang pour 2.093.000 €	Cession conditionnelle des loyers
L'Olivier	Crédit de 1.672.000 €	échéance 31/10/2025 Inscription jusqu'au 31/10/2026	Hypothèque de 1er rang pour 1.672.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Crossroad A	Crédit de 4.416.000 €	Inscription jusqu'au 31/03/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.416.000 €	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.
The Crown	Crédit de 21.000.000 €	échéance jusqu'au 01/06/2028	Hypothèque de 1er rang pour 18.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers

**Loyers futurs minimaux**

Au 31 décembre 2014, 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)	31/12/2014
2015	7 538
2016	6 973
2017	5 701
2018	4 017
2019	2 509
2020	1 097
2021	722
2022	547
2023	393

**Note 26. Honoraires des commissaires aux comptes**

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

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES				JLS PARTNER				Grant Thornton				ORGECO			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
Exercices 2014 et 2013 :	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Audit</b>																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
o Émetteur[1]	14 000	87 060	20%	39%	9 000	24 000	100%	100%								
o Filiales intégrées globalement	55 000	14 749	80%	7%					8 300	8 220	100%	100%	6 100	6 200	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes		121 311	0%	54%												
o Émetteur																
o Filiales intégrées globalement		0%	0%	0%											0%	0%
<b>Sous-total</b>	<b>69 000</b>	<b>223 120</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>9 000</b>	<b>24 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 300</b>	<b>8 220</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>6 100</b>	<b>6 200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																
Juridique, fiscal, social	0	0	0%	0%	0			0%					-	-		
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	0	0	0%	0%	0			0%					-	-		
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>			<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>69 000</b>	<b>223 120</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>9 000</b>	<b>24 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 300</b>	<b>8 220</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>6 100</b>	<b>6 200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Note 27. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel**

L'effectif au 31 décembre 2014 est composé de 34 salariés, dont l'ancienneté est inférieure à dix ans (1 seul salarié de plus de 10 ans d'ancienneté).

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

**Note 28. Informations relatives aux parties liées**

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

Leur rémunération s'est élevée à 418 milliers d'euros au titre de 2014 et à 390 milliers d'euros au titre de l'exercice 2013. Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature.

Les transactions entre la société mise en équivalence (50%) B PROMAUTO et le groupe ARTEA ont été réalisées aux conditions normales du marché. Elles sont principalement :

- Créances clients : 13 milliers d'euros toutes taxes comprises
- Dettes fournisseurs : 0
- Chiffres d'affaires avec B PROMAUTO : 1 980 milliers d'euros hors-taxes

Les capitaux propres de la société B PROMAUTO au 31 décembre 2014 s'élèvent à 50 milliers d'euros et son résultat net à (70) milliers d'euros.

**Note 29. Événements postérieurs au 31 décembre 2014**

La société ARTEPROM (anciennement B PROMOTION) a effectué un placement de trésorerie pour un montant cumulé de 2 746 milliers d'euros au 31 décembre 2014. Cet actif de 2 746 milliers d'euros a été intégralement déprécié dans les comptes au 31 décembre 2014 - cf. note « 9. Autres produits et charges financiers ».

A ce jour, ARTEPROM considère que le recouvrement de cet actif peut s'avérer extrêmement complexe et difficile.

M. Philippe BAUDRY, dirigeant et actionnaire de contrôle du groupe ARTEA, a proposé de racheter ce placement à sa valeur nominale. ARTEPROM a ainsi cédé sa créance au profit de M. Philippe BAUDRY en date du 21 avril 2015.

Ce prix de cession se ventile de la façon suivante :

- à hauteur de 1 207 milliers d'euros, par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible d'un montant de 1 207 milliers d'euros détenue par M. Philippe BAUDRY sur ARTEPROM ;
- à hauteur du solde de 1 539 milliers d'euros le 31 décembre 2015 au plus tard.

Le versement du solde est garanti par un engagement d'hypothèque sur un bien immobilier estimé à 3 780 milliers d'euros.

# **ARTEA**

Numéro SIRET : **38409836400100**

**55 AVENUE MARCEAU  
75116 PARIS**

**COMPTES ANNUELS**

**du 01/01/2014 au 31/12/2014**

## Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
<b>Actif immobilisé</b>					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	4 381	4 046	335		335
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 668	2 191	477		477
Autres immobilisations corporelles	154 245	49 988	104 257		104 257
Immobilisations en cours				24 823	- 24 823
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	43 855 335	853	43 854 482		43 854 482
Créances rattachées à des participations	15 319 499	19 317	15 300 183		15 300 183
Autres titres immobilisés	18 703		18 703		18 703
Prêts					
Autres immobilisations financières	71 701		71 701		71 701
<b>TOTAL (I)</b>	<b>59 426 532</b>	<b>76 394</b>	<b>59 350 138</b>	<b>24 823</b>	<b>59 325 315</b>
<b>Actif circulant</b>					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	3 145 175		3 145 175	4 822	3 140 353
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	3 255		3 255		3 255
. Personnel	2 017		2 017		2 017
. Organismes sociaux	6 899		6 899		6 899
. Etat, impôts sur les bénéfices	280 162		280 162		280 162
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	515 865		515 865	87 523	428 342
. Autres	273 700	79 022	194 678	-79 022	273 700
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement	100 000		100 000		100 000
Disponibilités	164 880		164 880	367	164 513
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance	304		304		304
<b>TOTAL (II)</b>	<b>4 492 258</b>	<b>79 022</b>	<b>4 413 236</b>	<b>13 689</b>	<b>4 399 547</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	886 929		886 929		886 929
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>64 805 719</b>	<b>155 416</b>	<b>64 650 302</b>	<b>38 512</b>	<b>64 611 790</b>

## Bilan (suite)

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2014</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2013</b> (12 mois)	<b>Variation</b>
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 6 925 373)	6 925 373	41 370	6 884 003
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	32 561 904		32 561 904
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	54 372	54 372	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	1 451 501	1 451 501	
Report à nouveau	-1 561 399	-1 415 635	- 145 764
Résultat de l'exercice	302 485	-145 764	448 249
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
<b>TOTAL (I)</b>	<b>39 734 235</b>	<b>-14 157</b>	<b>39 748 392</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles	14 010 514		14 010 514
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	5 966 960		5 966 960
. Découverts, concours bancaires	95		95
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	581 502		581 502
. Associés	1 968 903		1 968 903
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	651 274	19 220	632 054
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	25 891		25 891
. Organismes sociaux	98 469		98 469
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	518 711	789	517 922
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	720		720
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 092 955	29 688	1 063 267
Autres dettes	74	2 972	- 2 898
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>24 916 068</b>	<b>52 668</b>	<b>24 863 400</b>
Écart de conversion passif(V)			
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>64 650 302</b>	<b>38 512</b>	<b>64 611 790</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total			
Ventes de marchandises							
Production vendue biens							
Production vendue services	2 874 879		2 874 879	4 033	2 870 846		N/S
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>	<b>2 874 879</b>		<b>2 874 879</b>	<b>4 033</b>	<b>2 870 846</b>		<b>N/S</b>
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			967 815		967 815		N/S
Autres produits			3		3		N/S
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>3 842 696</b>	<b>4 033</b>	<b>3 838 663</b>		<b>N/S</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approv.)							
Autres achats et charges externes			2 476 914	168 775	2 308 139		N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			27 104		27 104		N/S
Salaires et traitements			479 212		479 212		N/S
Charges sociales			195 157		195 157		N/S
Dotations aux amortissements sur immobilisations			97 319		97 319		N/S
Dotations aux provisions sur immobilisations							
Dotations aux provisions sur actif circulant				79 022	- 79 022		-100
Dotations aux provisions pour risques et charges							
Autres charges			1 633		1 633		N/S
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>3 277 340</b>	<b>247 797</b>	<b>3 029 543</b>		<b>N/S</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>565 357</b>	<b>-243 764</b>	<b>809 121</b>		<b>331,93</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							
Produits financiers de participations			948 668		948 668		N/S
Produits des autres valeurs mobilières et créances							
Autres intérêts et produits assimilés			34 502	99 043	- 64 541		-65,16
Reprises sur provisions et transferts de charges							
Différences positives de change							
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			5 470		5 470		N/S
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>988 640</b>	<b>99 043</b>	<b>889 597</b>		<b>898,19</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			20 169		20 169		N/S
Intérêts et charges assimilées			1 196 367	1 043	1 195 324		N/S
Différences négatives de change							
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement							
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>1 216 536</b>	<b>1 043</b>	<b>1 215 493</b>		<b>N/S</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-227 897</b>	<b>98 000</b>	<b>- 325 897</b>		<b>332,55</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>337 460</b>	<b>-145 764</b>	<b>483 224</b>		<b>331,51</b>

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 950		6 950	N/S
Produits exceptionnels sur opérations en capital	400		400	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>7 350</b>		<b>7 350</b>	<b>N/S</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	339		339	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	400		400	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>739</b>		<b>739</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>6 611</b>		<b>6 611</b>	<b>N/S</b>
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	41 586		41 586	N/S
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>4 838 686</b>	<b>103 075</b>	<b>4 735 611</b>	<b>N/S</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>4 536 201</b>	<b>248 840</b>	<b>4 287 361</b>	<b>N/S</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>302 485</b>	<b>-145 764</b>	<b>448 249</b>	<b>307,52</b>
Dont Crédit-bail mobilier	13 077		13 077	N/S
Dont Crédit-bail immobilier				

## Annexes aux comptes annuels

### PREAMBULE

Par décision en date du 13 juin 2014, l'assemblée générale des actionnaires de la société MEDEA a approuvé le projet de fusion-absorption de la société ARTEA. A la même date, la société a été renommée ARTEA (anciennement MEDEA). Les comptes présentés au titre de l'exercice au 31 décembre 2013 correspondent donc aux comptes de la société MEDEA.

L'exercice social clos le 31 décembre 2014 a une durée de 12 mois.  
L'exercice précédent clos le 31 décembre 2013 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 64 650 302,37 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 302 484,75 E.

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

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

Les durées d'amortissements pratiquées sont les suivantes :

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

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

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

Les immobilisations financières sont constituées :

- des titres de participations détenus pour la plupart dans des sociétés immobilières comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les caractéristiques de ces sociétés sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations.
- de créances rattachées aux participations correspondant à des comptes courants.
- Au 31 décembre 2014, la société détient également des actions propres pour 18 703 euros.

Le cours de l'action au 31 décembre 2014 s'élève à 9,16 euros.

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

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

## AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### COMPTABILISATION ET PRESENTATION DU CICE

Le CICE est comptabilisé au fur et à mesure de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes.

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

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers sont la constatation d'une créance imputable sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 1 811 € au titre de l'exercice 2014.

### AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

#### 1) Fusion-absorption de la société ARTEA

Par décision en date du 13 juin 2014, l'assemblée générale a approuvé le projet de fusion-absorption de la société ARTEA, société anonyme à conseil d'administration au capital de 13 600 804,80 € dont le siège est 12, rue de Presbourg - 75116 PARIS, 439 559 204 RCS PARIS.

#### Contexte de l'opération :

L'absorbante, la société ARTEA (anciennement MEDEA) RCS PARIS 384 098 364 et l'absorbée, la société ARTEA RCS PARIS 439 559 204 font partie d'un même groupe de sociétés, contrôlé par l'absorbée. L'absorbée détient 96,79% des actions de l'absorbante.

Afin de donner au Groupe une meilleure visibilité sur les marchés, il est apparu souhaitable de regrouper les activités de l'Absorbante et de l'Absorbée au sein d'une même structure. Compte tenu de la position de l'Absorbante vis-à-vis des tiers, il a été décidé de fusionner l'Absorbée avec l'Absorbante par absorption de la première par la seconde.

Il est précisé qu'en date du 15 avril 2014, Monsieur Philippe BAUDRY a apporté à l'Absorbée les 1 875 actions de la société B PROMOTION, évaluées à 24 001 387 € et les 100 parts sociales de la société VOLUME B, évaluées à 6 935 403 €, soit une valeur total d'apports de titres de 30 936 790 € figurant dans les comptes de l'Absorbée.

#### Méthode d'évaluation des apports :

S'agissant d'une opération à l'envers impliquant des sociétés sous contrôle commun au sens du § 4.1 du Règlement du Comité de réglementation Comptable 2004-01 du 4 mai 2004, les bases et conditions des Apports faits par l'Absorbée à l'Absorbante ont été déterminées sur la base de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif figurant dans les comptes sociaux de l'Absorbée au 31 décembre 2013.

L'absorbée a apporté un actif évalué à 24 991 139 € et un passif évalué à 15 669 508 €, soit un actif net apporté de 9 321 631 €.

L'augmentation de capital réalisée en rémunération des apports s'élève à 6 924 046,08 €

La différence dégagée entre la valeur des apports de l'absorbée, soit 9 321 631 €, et l'augmentation de capital réalisée par l'Absorbante, soit 6 924 046,08 €, différence qui ressort à 2 397 584,92 €, a été portée au compte "Prime de fusion" du bilan de l'absorbante.

Par ailleurs, la prime de fusion a été augmentée d'une somme de 30 936 790 € en rémunération de la valeur des apports de titres des filiales B PROMOTION et VOLUME B réalisés en date du 15 avril 2014.

Parmi les biens apportés par l'Absorbée, l'Absorbante a reçu 572 051 de ses propres titres pour une valeur de 509 000 €, qu'elle a décidé d'annuler en totalité.

En conséquence, le capital de l'Absorbante a été réduit de 40 043,57 € correspondant au nominal des actions annulées, et la différence entre la valeur d'apport de 509 000 € et le montant de la réduction de capital, soit 40 043,57 €, différence qui ressort à 468 956,43 € a été imputée sur la prime de fusion.

La fusion est rétroactive, d'un point de vue comptable et fiscal, au 1er janvier 2014.

#### 2) Emission d'obligations à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE)

La société ARTEA a procédé à l'émission d'OCEANE en date du 04 août 2014, dont les modalités sont les suivantes :

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

Informations générales complémentaires :

Comptes consolidés du Groupe :

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

Intégration fiscale :

A la suite de la fusion avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la société ARTEA RCS 384 098 364, société absorbante a opté pour le régime de l'intégration fiscale avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Au 31 décembre 2014, le groupe fiscal est composé de la société ARTEA et d'une de ses filiales.

Le produit d'intégration fiscale comptabilisé dans les comptes de l'exercice 2014 s'élève à 77 120 €.

En l'absence d'intégration fiscale, la société ARTEA n'aurait pas payé d'impôt sur les sociétés.

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN ACTIF

#### Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 59 426 532 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles		4 381		4 381
Immobilisations corporelles	24 823	156 913	24 823	156 913
Immobilisations financières		67 220 248	7 955 009	59 265 238
<b>TOTAL</b>	<b>24 823</b>	<b>67 381 542</b>	<b>7 979 832</b>	<b>59 426 532</b>

Les valeurs d'apports d'ARTEA comprises dans les augmentations d'immobilisations de l'exercice 2014 sont les suivantes :

- Immobilisations incorporelles :	3 356 €
- Immobilisations corporelles :	100 545 €
- Immobilisations financières :	<u>21 750 012 €</u>
Total	21 853 913 €

Amortissements et provisions d'actif = 76 394 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles		4 046		4 046
Immobilisations corporelles		52 179		52 179
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières		20 169		20 169
<b>TOTAL</b>		<b>76 394</b>		<b>76 394</b>

Les valeurs d'apports d'ARTEA comprises dans les augmentations d'amortissements de l'exercice 2014 sont les suivantes :

- Immobilisations incorporelles :	2 564 €
- Immobilisations corporelles :	<u>36 973 €</u>
Total	39 536 €

#### Etat des créances = 19 618 578 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	15 391 200		15 391 200
Actif circulant & charges d'avance	4 227 377	4 227 377	
<b>TOTAL</b>	<b>19 618 578</b>	<b>4 227 377</b>	<b>15 391 200</b>

#### Provisions pour dépréciation = 79 022 E

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

#### Produits à recevoir par postes du bilan = 2 744 830 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	2 736 580
Autres créances	8 250
Disponibilités	
<b>TOTAL</b>	<b>2 744 830</b>

#### Charges constatées d'avance = 304 E

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

**Charges à répartir = 886 929 E**

<b>Charges à répartir</b>	<b>Valeur nette</b>	<b>Taux amortissement annuel</b>
Frais d'émission des emprunts	886 929	20 %
<b>TOTAL</b>	<b>886 929</b>	

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

L'amortissement 2014, calculé prorata temporis à compter du 04 août 2014 s'élève à 80 630 €.

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### NOTES SUR LE BILAN PASSIF

#### Capital social = 6 925 373 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	591 000	0,07	41 370
Titres émis	98 914 944	0,07	6 924 046
Titres remboursés ou annulés	572 051	0,07	40 044
<b>Titres en fin d'exercice avant regroupement</b>	<b>98 933 893</b>	<b>0,07</b>	<b>6 925 373</b>
<b>Titres en fin d'exercice après regroupement</b>	<b>4 946 694</b>	<b>1,40</b>	<b>6 925 373</b>

Le Conseil d'Administration du 10 septembre 2014, sur délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 juin 2014, a décidé de mettre en œuvre le regroupement d'actions selon les modalités suivantes :

- Nombre d'actions soumises au regroupement : 98 933 893 actions de valeur nominale 0,07 €,
- Base de regroupement : échange de 20 actions anciennes de 0,07 € de valeur nominale contre 1 action nouvelle de 1,40 € de valeur nominale
- Nombre d'actions à provenir du regroupement : 4 946 694 actions nouvelles de 1,40 € de valeur nominale

#### Capitaux propres = 39 734 235 E

Capitaux propres à l'ouverture	-14 157
Augmentation de capital	6 924 046
Réduction de capital	-40 044
Prime d'apport	30 936 790
Prime de fusion nette des frais	1 625 114
Affectation résultat n-1 en report à nouveau	-
Résultat 2014	302 485
<b>Capitaux propres à la fin de l'exercice</b>	<b>39 734 235</b>

#### Etat des dettes = 24 916 068 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
OCEANE	14 010 514		14 010 514	
Etablissements de crédit	5 967 055	704 069	3 601 006	1 661 980
Dettes financières diverses	2 550 405	2 550 405		
Fournisseurs	651 274	651 274		
Dettes fiscales & sociales	643 792	643 792		
Dettes sur immobilisations	1 092 955	1 092 955		
Autres dettes	74	74		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>24 916 068</b>	<b>5 642 568</b>	<b>17 611 520</b>	<b>1 661 980</b>

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont essentiellement constitués de l'emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier, en juillet 2007, d'un montant de 5 100 000 € au profit des filiales ARTEA AIX 3 (436 000 €), ARTEA AIX 4 (1 830 000 €) et ARTEA AIX 5 (2 834 000 €).

Au 31 décembre 2014, le solde restant dû de l'emprunt s'élève à 2 875 259 €.

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

#### Charges à payer par postes du bilan = 311 537 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	13 728
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	254 215
Dettes fiscales & sociales	43 594
Autres dettes	
<b>TOTAL</b>	<b>311 537</b>

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### AUTRES INFORMATIONS

#### Rémunération des dirigeants

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

#### Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	3
Agents de maîtrise & techniciens	
Employés	2
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>

#### Indemnités de fin de carrière

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

Au 31 décembre 2014, les indemnités de fin de carrière sont évaluées à 20 900 €.

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 4,63%.

#### Droit individuel à la formation

Au 31 décembre 2014, les heures de DIF dues aux salariés s'élèvent à 203 heures.

#### Engagements donnés = 12 275 159 E

Nature des engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	12 275 159
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
<b>TOTAL</b>	<b>12 275 159</b>

#### Dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier d'un montant de 5 100 000 euros au profit des filiales à hauteur de 4 051 611.31 euros. Cet emprunt a fait l'objet de trois hypothèques d'un montant respectivement de 1 830 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 4, 2 834 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 5 et 436 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Tableau des entités liées*

	ACTIF	PASSIF
COMPTES COURANTS	15 024 813	1 650 661
FOURNISSEURS		314 450
CLIENTS	3 138 438	
	CHARGES	PRODUITS
CHIFFRE D'AFFAIRES		2 873 826
CHARGES D'EXPLOITATION	243 526	
CHARGES FINANCIERES	129 564	
PRODUITS FINANCIERS		945 482

## Annexes aux comptes annuels (suite)

### DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

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

#### Produits à recevoir = 2 744 830 E

Produits à recevoir sur clients et comptes rattachés	Montant
<i>Clients factures à établir( 418100 )</i>	2 736 580
<b>TOTAL</b>	<b>2 736 580</b>

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
<i>Etat produits à recevoir( 448700 )</i>	8 250
<b>TOTAL</b>	<b>8 250</b>

#### Charges constatées d'avance = 304 E

Charges constatées d'avance	Montant
<i>Cca ( 486000 )</i>	304
<b>TOTAL</b>	<b>304</b>

#### Charges à payer = 311 537 E

Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit	Montant
<i>Int courus/emprunt établissts credit ( 168840 )</i>	13 728
<b>TOTAL</b>	<b>13 728</b>

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
<i>Fourn. factures non parvenues( 408100 )</i>	211 760
<i>Fourn. immo.fact. non parvenues( 408400 )</i>	42 455
<b>TOTAL</b>	<b>254 215</b>

Dettes fiscales et sociales	Montant
<i>Pers congés payés( 428200 )</i>	25 891
<i>Org. soc. congés à payer( 438200 )</i>	11 651
<i>Opca formation continue ( 438300 )</i>	2 616
<i>Opca taxe apprentissage ( 438500 )</i>	3 234
<i>Etat autres charges à payer( 448600 )</i>	201
<b>TOTAL</b>	<b>43 594</b>

## Annexes aux comptes annuels (suite)

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

## Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI ARTEA AIX 5	1 000	19 168	100	1 000	1 000	1 162 491	2 834 000	436 622	169 832	700 000
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	3 064 093		105 650	-166 431	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	427 936	100	1 000	1 000				9 352	
SARL ARTEA TOULOUSE 1	1 050 000		100	1 050 000	1 050 000				-1 078	
SAS FESV	4 639	711 405	100	7 989 738	7 989 738			1 545 540	254 042	
SARL ARTESOL	424 574	452 791	63,90	271 387	271 387	2 113 625		268 364	-140 632	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,90	7 592	7 592	37 688		104 818	37 725	
SAS ARTEPARC MEYREUIL	5 507 019	-107 295	65	3 579 563	3 579 563	92 793		2 424 508	218 349	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000	1 171 201			-32 457	
SAS ARTEPARC NIMES	1 000	-4 928	60	600	600	6 050			-3 121	
SAS ARTEPARC LESQUINS	1 000	-2 531	100	1 000	1 000	1 262 292			-20 934	
SNC ARTEA NICE 2013	1 000		99,90	999	999	4 355 897		-2 520	-51 459	
SARL ARTEA SERVICES	1 000		100	1 000	1 000	90 186		1 232	-43 099	
SAS ARTEPROM	243 750	2 848 021	100	24 002 386	24 002 386	1 943 867		18 302 419	-2 623 509	
SARL VOLUME B	7 500	607 356	100	6 935 403	6 935 403			1 262 047	211 976	
ARTEA LONDON			100	852	852	19 317				
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

**RAPPORT DE GESTION SUR LES  
OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE  
31 DECEMBRE 2014**

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014 ..... 3**

1. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS .....	3
1.1 <i>Activité</i> .....	3
1.2 <i>Evénements significatifs de la période</i> .....	12
2. RESULTAT DES ACTIVITES .....	14
2.1. <i>Résultats consolidés d'Artea</i> .....	14
2.2. <i>Résultats sociaux d'Artea</i> .....	15
2.3. <i>Activité des principales filiales</i> .....	17
3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	20
3.1. <i>Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 Décembre 2014</i> .....	21
3.2. <i>Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2014</i> .....	22
3.3. <i>Rémunérations</i> .....	23
4. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES.....	28
4.1. <i>Evénements postérieurs à la clôture</i> .....	28
4.2. <i>Perspectives</i> .....	29
4.3. <i>Facteurs de risque</i> .....	29
4.4. <i>Assurances</i> .....	36
4.5. <i>Litiges au 31/12/2014</i> .....	40
5. ACTIONNARIAT .....	41
5.1. <i>Informations relatives au capital</i> .....	41
5.2. <i>Actionnariat du Groupe</i> .....	43
5.3. <i>Dividendes versés au titre des trois derniers exercices</i> .....	45
5.4. <i>Opérations afférentes aux titres de la Société</i> .....	46
5.5. <i>Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public</i> .....	49
5.6. <i>Évolution du cours de Bourse</i> .....	50
6. RAPPORT EN MATIERE DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE).....	52
6.1 <i>Informations sociales</i> .....	52
6.2 <i>Informations environnementales</i> .....	60
6.3 <i>Informations sociétales</i> .....	66
6.4 <i>Note méthodologique</i> .....	67
7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL.....	69
7.1 <i>Informations à caractère juridique</i> .....	69
7.2 <i>Informations sur le capital et l'actionnariat</i> .....	70
7.3 <i>Organigramme du Groupe au 31/12/2014</i> .....	81
7.5 <i>Recherche et développement, brevets et licences</i> .....	82
7.6 <i>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</i> .....	82
7.7 <i>Personnes responsables du document</i> .....	82
8. ANNEXES .....	84
<i>Annexe 8.1 - Rapport spécial à l'Assemblée générale ordinaire du 23 juin 2015 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)</i> .....	84
<i>Annexe 8.2 - Rapport spécial du Conseil concernant l'attribution d'actions gratuites (article L. 225-197-4 du Code de commerce)</i> .....	85

<i>Annexe 8.3 - Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices .....</i>	<i>86</i>
<i>Annexe 8.4 - Tableau récapitulatif des délégations.....</i>	<i>87</i>
<i>Annexe 8.5 - Rapport du Président relatif aux travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne .</i>	<i>89</i>
<i>Annexe 8.6 – Expertises au 31 décembre 2014 .....</i>	<i>102</i>

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

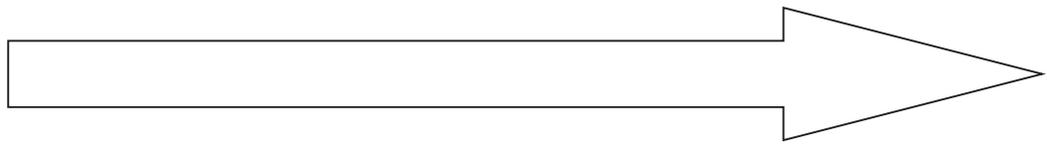
## **1. Activité et faits marquants**

### **1.1 Activité**

ARTEA est un groupe composé de différentes structures principalement immobilières qui s'est spécialisé depuis 2006 dans la conception et la réalisation d'immeubles environnementaux, en France. ARTEA développe exclusivement des immeubles BBC (bâtiment basse consommation) et à énergie positive le plus souvent. Pour ce faire, le Groupe utilise différentes techniques : isolation thermique, puits canadiens, géothermie, panneaux solaires, récupération des eaux de pluie...

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

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



	Identification du terrain	Conception du projet	Maîtrise d'œuvre	Livraison du projet	Conservation de l'actif	Entretien et maintenance
Pôle promotion	Shaded			Shaded		
Cabinet d'architecture et d'urbanisme		Shaded	Shaded			
Pôle production d'énergie	Shaded	Shaded	Shaded	Shaded	Shaded	Shaded
Pôle foncière et gestion d'actifs					Shaded	Shaded

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



*Source : ARTEA*

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

intervient :

Promotion :

Cette activité était assurée en 2014 par deux structures au sein du Groupe : ARTEPROM et B PROMOTION<sup>1</sup>.

Elles sont soumises à un process particulièrement exigeant :

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

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

- En aval, ARTEPROM et B PROMOTION assurent les missions d'**entretien et de rénovation** des actifs d'ARTEA.
- L'activité d'ARTEPROM est concentrée sur l'immobilier d'entreprise tandis que B PROMOTION a également une activité de construction et de rénovation de logements.
- De l'origine à aujourd'hui les filiales de promotion ont **livré plus de 42 000 m<sup>2</sup> de bureaux** à des tiers.
- Par ailleurs, elles détiennent aujourd'hui un patrimoine d'environ **45 000 m<sup>2</sup> dont 35 000 m<sup>2</sup> construit par elles-mêmes** et le reste acquis auprès de tiers.

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

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

---

<sup>1</sup> Le 31/12/2014, B Promotion a absorbé Arteprom et a été renommée Arteprom.

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

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

Dans le cadre de l'exécution de ses chantiers, le Groupe réalise des appels de marché pour chacun des projets. Le directeur de programme du projet sélectionne le mieux disant. En conséquence, le Groupe fait appel à différents prestataires selon les projets. Par ailleurs, pour chaque risque pris dans le cadre de la réalisation des projets, une assurance est mise en place (cf. paragraphe 4.4).

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, le hall de chacun des immeubles est équipé d'un tableau de bord GREENVIEW© sur grand écran permettant de suivre la consommation et la production d'énergie et d'eau, les températures intérieure et extérieure, les équivalents d'émissions de CO<sub>2</sub> économisées, etc... Il permet également les échanges sur le système de réservation des véhicules électriques de l'ARTEPARC. Ce dernier est ainsi l'interface entre les différents utilisateurs de l'ARTEPARC.

### Gestion de son parc d'actifs immobiliers :

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

Ses domaines d'intervention sont :

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

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

Au 31 décembre 2014, les actifs loués représentent un ensemble de **vingt-quatre immeubles de bureaux** occupés par plus de **soixante-dix locataires**.

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

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

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

### Environnement et énergies renouvelables :

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

Elle assure une mission de conseil et d'ingénierie environnementale. A ce titre, ARTESOL développe une activité de recherche et développement, de dépôt de brevets et de certifications « GREEN RATING ». Ce pôle d'ARTEA pilote la stratégie de développement des énergies renouvelables du

Groupe. ARTESOL a investi dans des centrales photovoltaïques et un barrage hydraulique pour produire et vendre de l'électricité auprès d'EDF.

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

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



Exemple de casquette solaire



Illustration d'isolation par l'extérieur

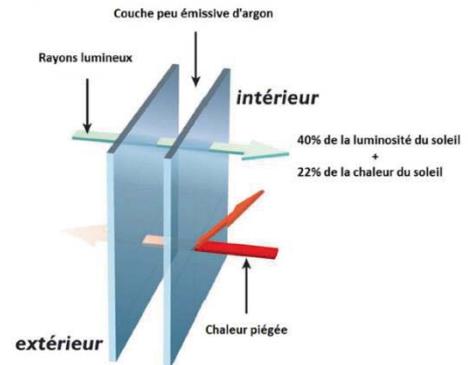


Illustration des vitrages performants

Source : Artea

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

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

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

- Présentation des centrales solaires du Groupe

La surface totale des panneaux photovoltaïques installés sur les bâtiments d'ARTEA représentent 4 000 m<sup>2</sup> soit environ 6 400 modules.

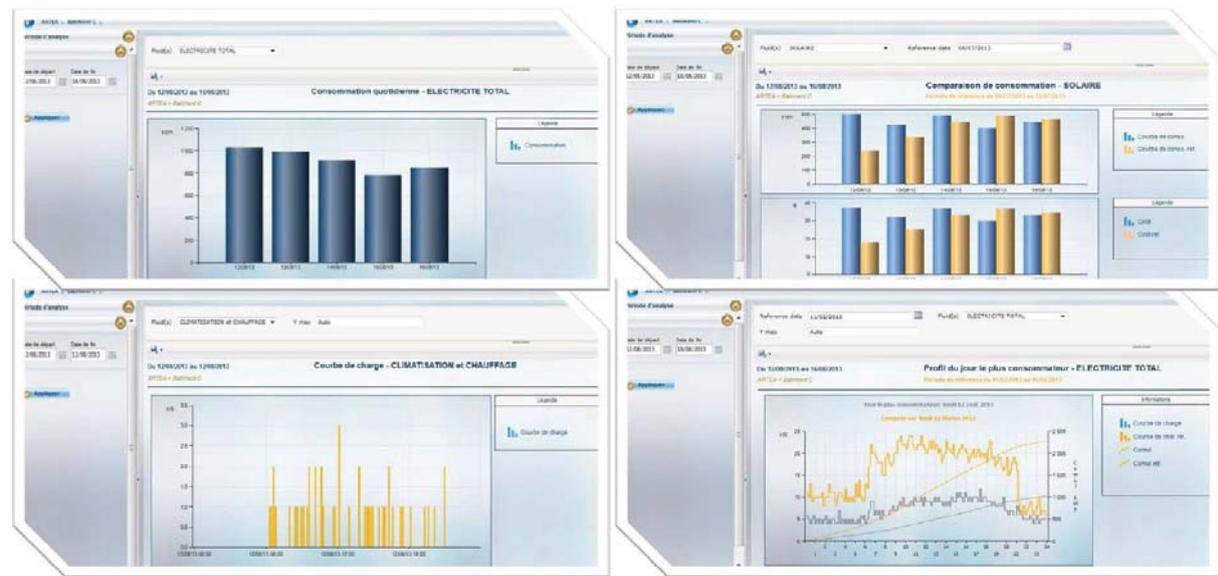
- Présentation de la centrale hydraulique du Groupe

La centrale Hydraulique des DUELLAS, située en Dordogne et d'une puissance nominale de 320 kW, est soumise au contrat H07 avec l'opérateur historique EDF. La centrale fut construite en 1980. Elle a été rachetée en 2011 par ARTESOL HYDRAU et réhabilitée. La turbine est de technologie Kaplan et produit au fil de l'eau. Un transformateur propre à la centrale est situé dans les locaux techniques de celle-ci. Sa production annuelle est de l'ordre de 1.3GWh, soit environ 112 tonnes équivalent pétrole.

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

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

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



Source : ARTEA

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



Source : ARTEA

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

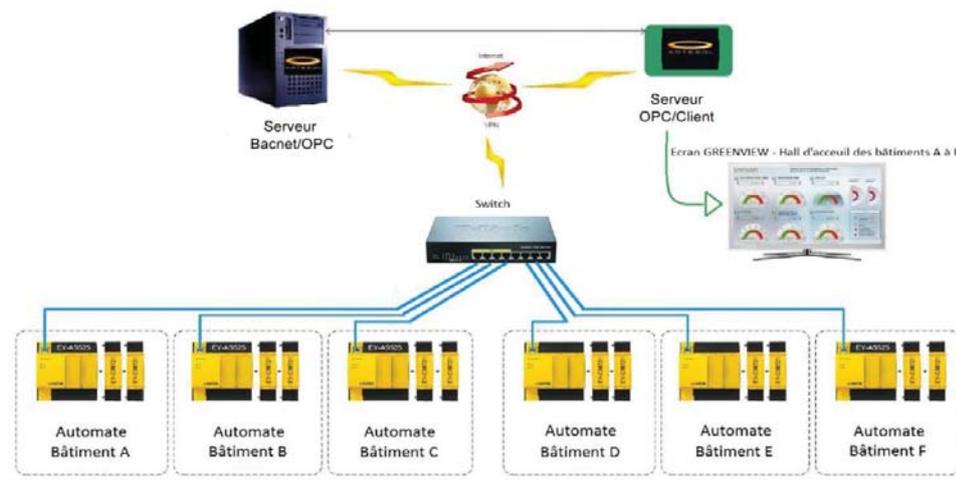
Ce service favorise les rapports entre le bailleur et ses locataires en proposant une plateforme complète de services avec pour objectifs :

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

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

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

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



Source : ARTEA

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

GREENVIEW© est une marque de la société ARTESOL.

#### Cabinet d'architecture et d'urbanisme :

VOLUME B est le cabinet d'architecture et d'urbanisme spécialisé dans l'immobilier d'entreprises et de logements du Groupe.

La société a été apportée au Groupe ARTEA au mois d'avril 2014.

VOLUME B, étant affilié à ARTEA, bénéficie d'une grande expérience dans la réflexion environnementale et éco-responsable liée au monde du travail et à l'immobilier d'entreprise afin de concevoir des bâtiments à un niveau de performance énergétique élevé tout en maîtrisant des budgets de construction très rigoureux. Sa réflexion environnementale lui a permis de réaliser des projets intégrant la géothermie, les puits canadiens, la VMC double flux ou encore l'intégration du bois dans la conception architecturale.

Le cabinet assure les missions de maîtrise d'œuvre et de pilotage des travaux en partie pour les filiales d'ARTEA. VOLUME B intervient sur des projets d'urbanisme, d'architecture et également d'aménagement et de space planning. Son savoir-faire consiste à réaliser des immeubles environnementaux tout en maîtrisant des budgets de construction très rigoureux. Pour ce faire, VOLUME B reste à l'écoute de toutes les innovations tant au niveau des matériaux et équipements techniques que des procédés de construction.

Le cabinet bénéficie aussi de nombreuses références dans le domaine de la rénovation lourde. Parallèlement, VOLUME B dispose d'une expertise aussi bien sur des projets de construction neuve que dans les domaines de la rénovation et de la réhabilitation.

Afin d'accompagner ses clients, VOLUME B a développé également son savoir-faire dans le domaine du space planning : à partir d'un cahier des charges, le cabinet est en mesure de développer des concepts d'aménagements performants qui intègrent des réflexions à la fois issues de la stratégie de l'entreprise et des besoins de ses utilisateurs.

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

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

### ***1.2 Evénements significatifs de la période***

#### **Augmentation du capital social d'ARTEA par apports de droits sociaux de la société B PROMOTION et de la société VOLUME B**

En date du 15 avril 2014, l'Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé l'augmentation de capital de la société ARTEA en rémunération de l'apport des titres des sociétés B Promotion et Volume B.

##### ***Apport de droits sociaux de la société B PROMOTION***

ARTEA a signé le 28 mars 2014 un contrat d'apport avec Monsieur Philippe BAUDRY, actionnaire unique de la société B PROMOTION.

L'évaluation de cet apport qui ressort à 24 001 387 euros a été réalisée conformément à la loi, et soumise à l'appréciation de Monsieur Xavier PAPER, commissaire aux apports désigné à l'unanimité des actionnaires en date du 4 février 2014.

##### ***Apport de droits sociaux de la société VOLUME B***

ARTEA a signé le 28 mars 2014 un contrat d'apport avec Monsieur Philippe BAUDRY, associé unique de la société VOLUME B.

L'évaluation de cet apport qui ressort à 6 935 403 euros a été réalisée conformément à la loi, et soumise à l'appréciation de Monsieur Xavier PAPER, commissaire aux apports désigné à l'unanimité des actionnaires en date du 4 février 2014.

Au titre de la rémunération des apports, ARTEA a augmenté son capital social de 4.733.770,80 euros par émission de 717.238 actions nouvelles de 6,60 euros entièrement libérées, portant ainsi le capital social à 13.600.804,80 euros.

## Fusion-Absorption d'ARTEA par MEDEA

La société ARTEA a procédé le 26 octobre 2013 à l'acquisition de 96,70% des titres de MEDEA, société sans activité cotée sur le compartiment Euronext C du marché NYSE Euronext Paris.

Au terme de son assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 juin 2014, la société MEDEA a absorbé sa société mère ARTEA avec effet rétroactif au 1er janvier 2014. A l'issue de cette fusion, la société MEDEA a été renommée en ARTEA, et est donc devenue l'entité consolidante de groupe ARTEA faisant l'objet du présent document.

Compte tenu de ces opérations, le Groupe a considéré que les comptes consolidés du nouveau groupe ARTEA devaient correspondre à ceux du groupe ARTEA avant l'acquisition de MEDEA. Dans ce contexte, l'entrée dans le nouveau groupe ARTEA de la holding cotée en octobre 2013 a été analysée comme une acquisition inversée au sens de la norme IFRS 3. MEDEA étant sans activité au moment de son rachat, l'écart entre le prix payé pour l'acquisition des titres et l'actif net acquis a été comptabilisé en charges en tant que frais de cotation.

Début juillet 2014, ARTEA a livré les bâtiments A et B du Campus Arteparc, parc tertiaire environnemental situé sur le pôle d'activité d'Aix-en-Provence, ZAC de Pichaury. Le site profite d'un emplacement privilégié au milieu d'une pinède avec une vue exceptionnelle sur la Sainte-Victoire.

L'ensemble développe au total une surface de 5 925 m<sup>2</sup> de bureaux.

Les immeubles A (1 940 m<sup>2</sup>) et B (1 445 m<sup>2</sup>) sont labellisés HQE, RT2012 par le certificateur CERTIVEA.

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

Ces deux immeubles sont conservés par le Groupe et sont d'ores et déjà totalement loués à des locataires de premier rang.

ARTEA a annoncé le 30 juillet 2014 le succès de son opération d'émission d'OCEANE avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, placement global et offre au public lancée le 11 juillet 2014 et clôturée le 29 juillet 2014. Le produit brut de l'opération s'élève à 14,01 M€ avec l'émission de 1 000 751 OCEANE à un prix unitaire de 14 €. La durée de cet emprunt est de 5 ans et il est rémunéré à 6% l'an.

En 2014, ARTEA aura livré en tout trois immeubles et lancé cinq nouvelles opérations sur les villes de NICE, AIX-EN-PROVENCE et LILLE.

Ces constructions bénéficient d'optimisations énergétiques développées par ARTEA et de services associés visant à améliorer l'environnement de travail pour l'utilisateur.

Sur l'ensemble du patrimoine de la foncière (y compris les immeubles CAMPUS A et B), sept baux ont été signés, de sorte qu'à ce jour, le taux d'occupation de la foncière dépasse 98 %.

Pour l'immeuble THE CROWN, en cours de construction à NICE, six baux en état futur d'achèvement ont été signés, de sorte que la surface de 11.000 m<sup>2</sup> du projet livrée courant été 2015 sera louée à 100 % avec des signatures comme IBM, EDF, SPADA...

## **2. Résultat des activités**

### **2.1. Résultats consolidés d'Artea**

Principes et méthodes appliqués

---

Voir pages 8 à 16 de l'annexe aux comptes consolidés au 31/12/2014.

Les revenus fonciers publiés au 31 décembre 2013 ont été retraités des refacturations de charges. Ce changement de présentation, correspondant aux meilleures pratiques sectorielles, est effectué afin de permettre une meilleure lecture et comparabilité des données communiquées.

Analyse des résultats et de la situation financière

---

Le Conseil d'administration d'ARTEA a arrêté le 28 avril 2015 les comptes consolidés du groupe pour l'exercice 2014. Ils se caractérisent par une hausse significative de l'activité et le maintien à un bon niveau du résultat opérationnel.

#### **Activité en croissance**

Au titre de l'exercice 2014, le chiffre d'affaires consolidé d'ARTEA s'est élevé à 11,4 M€ en progression de 39%, comparé à la même période de l'exercice précédent avec une hausse des revenus fonciers de 11 % à 6,9 M€ en lien avec la livraison du Campus Arteparc A et B et un taux d'occupation du patrimoine exceptionnel à plus de 98 % en fin d'exercice. Ce taux met en évidence la qualité des actifs et la relation de confiance d'Artea avec ses locataires.

Sur l'ensemble du patrimoine de la foncière, sept baux ont été signés ainsi que six baux en état futur d'achèvement sur l'immeuble THE CROWN, en cours de construction à NICE, avec des signatures comme IBM, EDF, SPADA, etc.

L'analyse de l'activité laisse apparaître également une bonne récurrence des revenus de l'activité énergie pour près de 0,9 M€, un chiffre d'affaire de près de 2 M€ sur un contrat de promotion immobilière et une augmentation des travaux supplémentaires demandés par les locataires à 1,6 M€.

#### **Maintien à un niveau élevé du résultat opérationnel**

Les charges de personnel sont restées stables sur la période et l'augmentation du poste « Autres charges » s'explique pour l'essentiel par les coûts en lien avec l'introduction en bourse.

Les dépenses liées aux activités de ventes comprennent pour 2,4 M€ des projets identifiés lors de l'apport de la société BPROMOTION, finalement abandonnés, et pour 3 M€ des coûts en lien avec l'activité promotion et les travaux supplémentaires pour nos locataires.

Au final, le bon contrôle des charges a permis de dégager un résultat opérationnel de 4,4 M€ avec la prise en compte d'une variation de la juste valeur des immeubles de placement de 2,6 M€.

Le résultat net affiche une perte de 1,1 M€ en raison d'une dépréciation d'un actif financier de 2,7 M€.

La société ARTEPROM a effectué un placement de trésorerie pour un montant cumulé de 2,746 milliers d'euros au 31 décembre 2014. Cet actif a été intégralement déprécié dans les comptes au 31 décembre 2014 (en application des normes IAS 10 et 39). ARTEPROM ayant considéré que le recouvrement de cet actif pouvait s'avérer long, il a été décidé, dans l'intérêt du groupe ARTEA, que M. Philippe BAUDRY, dirigeant et actionnaire de contrôle du groupe, rachète ce placement à sa valeur nominale. ARTEPROM a ainsi cédé sa créance en date du 21 avril 2015 suite à une autorisation du conseil d'administration d'ARTEA.

### **Patrimoine à 106 M€ en hausse de 8 %**

Au 31 décembre 2014, la valeur d'Expertise du patrimoine livré (en immeubles de placement dans les comptes) est de 106 M€ auxquels s'ajoutent des actifs en développement valorisés par l'expert à 28 M€.

### **Situation financière**

Au 31 décembre 2014, l'endettement net s'élève à 100 M€ pour un montant de capitaux propres de 53 M€.

L'endettement brut du patrimoine livré s'élève à 57,7 M€ avec un ratio LTV (Loan to Value) de 54 %.

La société a généré une marge brute d'autofinancement de 2,3 M€ avec une trésorerie de clôture au 31 décembre de 3,6 M€.

## **2.2. Résultats sociaux d'Artea**

Principes et méthodes appliqués

---

Voir pages 5 et 6 de l'annexe aux comptes sociaux au 31/12/2014.

Analyse des résultats et de la situation financière

---

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

- le chiffre d'affaires net s'est élevé à 2.874.879 euros contre 4.033 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 3.842.696 euros contre 4.033 euros au titre de l'exercice précédent ;

- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 3.277.340 euros contre 247.797 euros au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat d'exploitation ressort à 565.357 euros contre (243.764) euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 479.212 euros.

Le montant des charges sociales s'élève à 195.157.

Compte tenu d'un résultat financier de (227.897) euros contre 98.000 euros au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 337.460 euros contre (145.764) euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de 6.611, de l'impôt sur les bénéfices de 41.586 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 302.485 euros contre une perte de 145.764 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2014, le total du bilan de la Société s'élevait à 64.650.302 euros contre 38.512 euros pour l'exercice précédent.

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

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

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

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

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

<b>Au 31/12/2014</b>	<b>&gt; 60 jours</b>	<b>&lt; 60 jours</b>	<b>&lt; 30 jours</b>	<b>non échues</b>	<b>Total</b>
<i>Fournisseurs B&amp;S</i>	<b>4 940</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 987</b>

**Affectation du résultat de l'exercice**

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2014 s'élevant à 302.485 euros au compte "Report à nouveau" dont le solde débiteur sera ainsi porté de (1.561.399) euros à (1.258.914) euros.

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

## Dépenses somptuaires

---

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

### **2.3. Activité des principales filiales**

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

Artéa 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 Artéa 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 2014 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
	31/12/2014			31/12/2013		
SA ARTEA (ex - SA MEDEA)	97%	100%	IG	97%	100%	IG
SA ARTEA (entité absorbée)	0%	0%	NC	100%	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 ARTEA MILLENIUM 06	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI PERSPECTIVES 2004	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SNC VILLA FOUCAULT	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SNC ARTEA TOULOUSE 1	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
ARTEPROM (ex - B PROMOTION) (2)	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SCI CLOS DES VIGNES	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SCI SBC FUND ROUEN	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
PANORAMA 2002 (1)	0,00%	0,00%	NC	0%	0%	NC
SCI B PROMOTION VILLIERS	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SCI EXCEL PARC (1)	0,00%	0,00%	NC	0%	0%	NC
SAS FESV (ex. ARTEPACK)	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
BRESTAM 07 (1)	0,00%	0,00%	NC	0%	0%	NC
SARL ARTESOL	63,92%	100,00%	IG	63,90%	100%	IG
SARL ARTEPROM (2)	0%	0%	NC	100%	100%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,92%	100,00%	IG	63,90%	100%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	63,92%	100,00%	IG	63,90%	100%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	63,92%	99,90%	IG	63,90%	99,90%	IG
SNC ARTECOM	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 11	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SCI BACHASSON	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65,00%	100,00%	IG	65%	100%	IG
SNC ARTEA NICE 2013	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC NIMES	60,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
EURL ARTEA SERVICES	100,00%	100,00%	IG	100%	100%	IG
SARL NOVEO	99,94%	100,00%	IG	0%	0%	NC
SARL LE VESINET PARC	59,96%	60,00%	IG	0%	0%	NC
SAS B PROMIXIM (1)	0,00%	0,00%	NC	0%	0%	NC
SAS B PROMAUTO	50,00%	50,00%	MEE	0%	0%	NC
EURL VOLUME B	100%	100%	IG	0%	0%	NC

\* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

(1) Les sociétés PANORAMA 2002, SCI EXCEL, BRESTAM 07 et SAS B PROMIXIM ont été acquises et ont été liquidées sur l'exercice clôturant au 31/12/2014 (2) ARTEPROM a fusionné avec B PROMOTION rétroactivement au 1er janvier 2014 et après fusion, B PROMOTION a été renommée en ARTEPROM.

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1<sup>er</sup> janvier pour s'achever les 31 décembre.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2014

Présenté en Euros

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI ARTEA AIX 5	1 000	19 168	100	1 000	1 000	1 162 491	2 834 000	436 622	169 832	700 000
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	3 064 093		105 650	-166 431	
SARL AIX ARBOIS 2014	1 000	427 936	100	1 000	1 000				9 352	
SARL ARTEA TOULOUSE 1	1 050 000		100	1 050 000	1 050 000				-1 078	
SAS FESV	4 639	711 405	100	7 989 738	7 989 738			1 545 540	254 042	
SARL ARTESOL	424 574	452 791	63,9 0	271 387	271 387	2 113 625		268 364	-140 632	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,9 0	7 592	7 592	37 688		104 818	37 725	
SAS ARTEPARC MEYREUIL	5 507 019	- 107 29 5	65	3 579 5 63	3 579 5 63	92 793		2 424 508	218 349	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000	1 171 2 01			-32 457	
SAS ARTEPARC NIMES	1 000	-4 928	60	600	600	6 050			-3 121	
SAS ARTEPARC LESQUINS	1 000	-2 531	100	1 000	1 000	1 262 2 92			-20 934	
SNC ARTEA NICE 2013	1 000		99,9 0	999	999	4 355 897		-2 520	-51 459	
SARL ARTEA SERVICES	1 000		100	1 000	1 000	90 186		1 232	-43 099	
SAS ARTEPROM	243 750	2 848 021	100	24 002 386	24 002 386	1 943 8 67		18 302 419	-2 623 509	
SARL VOLUME B	7 500	607 35 6	100	6 935 4 03	6 935 4 03			1 262 047	211 976	
ARTEA LONDON			100	852	852	19 317				

<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										

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

### 3. Gouvernement d'entreprise

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

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

Recommandation du code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middledext de décembre 2009	Application au sein de MEDEA
R1 : Cumul contrat de travail et mandat social	Respecté
R2 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Respecté
R3 : Indemnité de départ	Respecté
R4 : Régimes de retrait supplémentaires	Respecté
R5 : Stock-options et attribution gratuite d'actions	Respecté
R6 : Mise en place d'un règlement intérieur	Respecté
R7 : Déontologie des membres du conseil	Respecté
R8 : Composition du conseil - Présence de membres indépendants au sein du conseil	Respecté

R9 : Choix des administrateurs	Respecté
R10 : Durée des mandats des membres du conseil	Respecté
R11 : Information des membres du conseil	Respecté
R12 : Mise en place de comités	Respecté
R13 : Réunions du conseil et des comités	Respecté
R14 : Rémunération des administrateurs	Respecté
R15 : Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil	Respecté

---

### **3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 Décembre 2014**

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2014 :

---

Philippe BAUDRY : Président  
Bruno HANROT : Administrateur  
Sophie LACOUTURE-ROUX : Administrateur  
Hervé MOUNIER : Administrateur  
Frédéric VY XIENH : Administrateur

Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2014 :

---

Philippe BAUDRY : Directeur Général  
Bruno HANROT : Directeur Général Délégué et Directeur opérationnel  
François ROULET : Directeur du Développement Environnemental  
Frédéric VY XIENH : Directeur Administratif et Financier

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

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

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

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

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

Frédéric VY XIENH, né le 6 décembre 1968, est diplômé d'une Maîtrise des Sciences et de Gestion de l'Université Paris I – Sorbonne.

### 3.2. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2014

	Autres fonctions ou mandats exercés au 31/12/2014	Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années
<b>Philippe BAUDRY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SNC ARTEA NICE 2013 : Gérant</li> <li>- SCI CAMPUS ARTEPARC : Gérant</li> <li>- SNC ARTEA AIX 11: Gérant</li> <li>- SNC ARTEA TOULOUSE 1 : Gérant</li> <li>- SAS FESV : Président</li> <li>- SNC VILLA FOUCAULT : Gérant</li> <li>- SAS B PROMOTION : Président</li> <li>- SARL ARTEPROM : Gérant</li> <li>- SNC ARTECOM : Gérant</li> <li>- SARL ARTESOL : Gérant</li> <li>- SARL ARTESOL AIX 1 : Gérant</li> <li>- SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE : Président</li> <li>- SARL ARTESOL HYDRAU : Gérant</li> <li>- SARL B PROMOTION VILLIERS : Gérant</li> <li>- SCI BACHASSON AMENAGEMENT : Gérant</li> <li>- SCI LE VESINET PARC : Gérant</li> <li>- SARL VOLUME B : Gérant</li> <li>- SCI DES 4 VENTS : Gérant</li> <li>- SARL ARTEME : Gérant</li> <li>- SAS B PROMAUTO : Directeur Général</li> <li>- SARL AIX ARBOIS 2014 : Gérant</li> <li>- SARL ARTEA SERVICES : Gérant</li> <li>- SCI EXCEL PARC : Gérant</li> <li>- SAS B PROMIXIM : Président</li> <li>- SARL BRESTAM 07 : Gérant</li> <li>- SARL AGENCE VBI : Gérant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SNC ARTEA TOULOUSE 1 : Gérant</li> </ul>
<b>Bruno HANROT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SCI ARTEA AIX 3 : Gérant</li> <li>- SCI ARTEA AIX 4 : Gérant</li> <li>- SCI ARTEA AIX 5 : Gérant</li> <li>- SARL CLOS DES VIGNES : Gérant</li> </ul>	Néant

#### Évolution des mandats sociaux

Le mandat d'administrateur de Messieurs Philippe Baudry et Bruno Hanrot arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée tenue dans l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Messieurs Philippe Baudry et Bruno Hanrot ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'administrateur et n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

Monsieur Frédéric Vy Xienh a donné sa démission de son mandat d'administrateur le 2 mars 2015. Le Conseil du 14 avril 2015 a décidé de nommer à titre provisoire, en remplacement de Monsieur Frédéric VY XIENH, et sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale, Monsieur François ROULET, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le mandat d'administrateur de Monsieur François ROULET arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée tenue dans l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Monsieur François ROULET a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de son mandat d'administrateur et n'était frappé d'aucune incompatibilité susceptible de lui en interdire l'exercice.

### 3.3. Rémunérations

#### Rémunérations des mandataires sociaux

---

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

Il est précisé que les tableaux ci-dessous portent sur l'exercice clos au 31 décembre 2014.

Il n'y a pas d'attribution de jetons de présence. Nous vous proposons de fixer à 19.000 euros le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2015 et les exercices suivants.

Le tableau 1 ci-dessous présente une synthèse de tous les éléments de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux correspondant aux exercices 2013 et 2014. Ces éléments sont détaillés dans les tableaux suivants :

**Tableau 1**

Tableau de synthèse des rémunérations et des options attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	Exercice 2013	Exercice 2014
<b>Philippe BAUDRY</b> (PDG à compter du 16/10/2013)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	31 233 €*	174 000 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-

Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>31 233 €* </b>	<b>174 000 €</b>
<b>Bruno Hanrot (DGD à compter du 27/06/2014)</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	27 845 €*	69 509 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>27 845 €* </b>	<b>69 509 €</b>

\* Rémunération fixe perçue de la société ARTEA contrôlant la société MEDEA, au titre de la période du 16 octobre au 31 décembre 2013.

**Tableau 2**

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Exercice 2013		Exercice 2014	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Philippe BAUDRY</b> (PDG à compter du 16/10/2013)				
rémunération fixe	31 233 €*	31 233 €*	168 000 €	168 000 €
rémunération variable	-	-	-	-
rémunération pluriannuelle	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	6 000 €	6 000 €
jetons de présence	-	-	-	-
avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>31 233 €* </b>	<b>31 233 €* </b>	<b>174 000 €</b>	<b>174 000 €</b>
<b>Bruno HANROT</b> (DGD à compter du 27/06/2014)				
rémunération fixe	27 845 €*	27 845 €*	69 509 €	69 509 €
rémunération variable	-	-	-	-
rémunération pluriannuelle	-	-	-	-
rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
jetons de présence	-	-	-	-
avantages en nature	-	-	-	-

<b>TOTAL</b>	27 845 €*	27 845 €*	69 509 €	69 509 €
--------------	-----------	-----------	----------	----------

\* Rémunération fixe perçue de la société ARTEA contrôlant la société MEDEA, au titre de la période du 16 octobre au 31 décembre 2013.

## Rémunération des membres du conseil d'administration

**Tableau 3**

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Administrateurs non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2013	Montants versés au cours de l'exercice 2014
<b>Frédéric VYXIENH</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	22 488 € <sup>1</sup>	108 848 €
<b>Céline COPIER<sup>2</sup></b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	7 990 € <sup>1</sup>	51 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>30 478 €<sup>1</sup></b>	<b>160 348 €</b>

<sup>1</sup>Rémunération fixe perçue de la société ARTEA contrôlant la société MEDEA, au titre de la période du 16 octobre au 31 décembre 2013.

<sup>2</sup>Démission de son mandat d'administrateur le 5 mai 2014, prenant effet à l'issue de l'assemblée générale du 13 juin 2014.

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

**Tableau 4**

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options	Valorisation des options <sup>1</sup>	Nombre d'options attribuées durant l'exercice 2014	Prix d'exercice	Période d'exercice
Philippe BAUDRY	-	-	-	Néant	-	-
Bruno HANROT	-	-	-	Néant	-	-
<b>TOTAL</b>	-	--	-	Néant	-	-

<sup>1</sup> selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

**Tableau 5**

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice 2014	Prix d'exercice
Philippe BAUDRY	-	Néant	-
Bruno HANROT	-	Néant	-

<b>TOTAL</b>	-	Néant	-
--------------	---	-------	---

**Tableau 6**

<b>Actions de performance attribuées à chaque mandataire social</b>						
	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2014</b>	<b>Valorisation des actions<sup>1</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>	<b>Date de disponibilité</b>	<b>Conditions de performance</b>
<b>Philippe BAUDRY</b>	-	Néant	-	-	-	-
<b>Bruno HANROT</b>	-	Néant	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	Néant	-	-	-	-

<sup>1</sup> selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

**Tableau 7**

<b>Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social</b>			
	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2014</b>	<b>Conditions d'acquisition</b>
<b>Philippe BAUDRY</b>	-	Néant	-
<b>Bruno HANROT</b>	-	Néant	-
<b>TOTAL</b>	-	Néant	-

**Tableau 8**

<b>Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions</b>	
<b>Information sur les options de souscription ou d'achat</b>	
Date d'assemblée	Néant
Date du conseil d'administration	-
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	-
dont le nombre de celles pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux :	-
Point de départ d'exercice des options	-
Date d'expiration	-
Prix de souscription ou d'achat	-
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2014	-
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques	-
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	-

**Tableau 9**

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

**Tableau 10**

Historique des attributions gratuites d'actions	
Information sur les actions attribuées gratuitement	
Date d'assemblée	Néant
Date du conseil d'administration	-
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	-
dont le nombre attribuée aux mandataires sociaux :	-
Date d'acquisition des actions	-
Date de fin de période de conservation	-
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2014	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	-

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

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

**Tableau 11**

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

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

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

Les membres du Comité de Direction (dans sa composition effective au 31 décembre 2014 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2014 les rémunérations globales brutes suivantes :

Rémunérations fixes au titre de 2014	121 483 €
Rémunérations variables au titre de 2014	-
Avantages en nature	-
Rémunérations exceptionnelles	-
<b>TOTAL</b>	<b>121 483 €</b>

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

#### 4. Perspectives et gestion des risques

##### 4.1. Événements postérieurs à la clôture

La société ARTEPROM (anciennement B PROMOTION) a effectué un placement de trésorerie pour un montant cumulé de 2 746 milliers d'euros au 31 décembre 2014. Cet actif de 2 746 milliers d'euros a été intégralement déprécié dans les comptes au 31 décembre 2014 - cf. note « 9. Autres produits et charges financiers ».

A ce jour, ARTEPROM considère que le recouvrement de cet actif peut s'avérer long et difficile.

M. Philippe BAUDRY, dirigeant et actionnaire de contrôle du groupe ARTEA, a proposé de racheter ce placement à sa valeur nominale. ARTEPROM a ainsi cédé sa créance au profit de M. Philippe BAUDRY en date du 21 avril 2015.

Ce prix de cession se ventile de la façon suivante :

- à hauteur de 1 207 milliers d'euros, par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible d'un montant de 1 207 milliers d'euros détenue par M. Philippe BAUDRY sur ARTEPROM ;
- à hauteur du solde de 1 539 milliers d'euros le 31 décembre 2015 au plus tard.

Le versement du solde est garanti par un engagement d'hypothèque sur un bien immobilier estimé à 3 780 milliers d'euros.

#### **4.2. Perspectives**

Avec la levée de fonds de 14,1 M€ réalisée au mois de juillet 2014, de nouvelles tranches et de nouveaux programmes seront lancés en 2015 dans les différentes villes où ARTEA est déjà présente comme Lille Lesquin, Aix en Provence, Nîmes, Meyreuil et l'agglomération niçoise.

Dans le domaine de l'énergie, des investissements significatifs sont prévus afin d'accroître la production énergétique et la récurrence des revenus.

Comme annoncé, des ventes en VEFA devraient intervenir en 2015 ainsi qu'un début de rotation des actifs. Cette stratégie permettra à ARTEA d'assurer un résultat significatif et de se donner les moyens de son développement.

#### **4.3. Facteurs de risque**

Risques liés à l'activité du Groupe

---

##### Risques liés à l'environnement économique

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

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

##### Risques liés à l'évolution du marché immobilier

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

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

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

#### Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

#### Risques liés au niveau de taux d'intérêt

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

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

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

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

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

Risques liés au Groupe

---

#### Risques liés à la croissance de la société

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

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

#### Risques liés au départ d'hommes clés

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

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

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

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

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

#### Risques liés à l'exploitation du Groupe

---

#### Risques liés aux sous-traitants

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

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

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

### Risques liés à la commercialisation des actifs

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

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

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

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

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

### Risques liés aux systèmes d'information

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

### Risques liés aux actifs du Groupe

---

### Risques liés aux acquisitions

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

Le management dispose d'une grande expérience dans la promotion et la valorisation d'actifs immobiliers. Le Groupe est ainsi en mesure de mener une stratégie d'acquisition de terrains permettant de bâtir des actifs offrant de manière durable de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

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

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

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

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

#### Risques liés à la valeur des actifs

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

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

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

#### Risques industriels liés à l'environnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Risques locatifs

---

### Risques liés au marché locatif

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation du parc loué est de 98%. L'échéancier des loyers futurs minimaux est présenté en page 36 de l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2014.

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

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

### Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

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

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

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

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

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

### Risques liés à l'environnement légal et réglementaire

---

#### Risques législatifs et juridiques

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

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

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

### Risques liés à la sante publique

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

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

### Risques financiers

Le lecteur est invité à se porter à l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2014 d'ARTEA.

### Risque de taux

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

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

#### 4.4. Assurances

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

Le Groupe procède à un suivi régulier de ses assurances.

Société	Garantie	Prime / taux	Risques couverts
ARTECOM	Responsabilité civile professionnelle de gestion sur immeubles et/ou fonds de commerce	Garantie financière gestion 110 000 € / RCP jusqu'à 150 000 € de CA HT (Paiement annuel : 1230 €)	Responsabilité Civile professionnelle Montant par sinistre et par an : 460 000 €  Responsabilité civile exploitation

			<p>Dommmages corporels : 7 650 000 €</p> <p>Défense pénale (option) : 30 000 €</p>
ARTEA	Multirisque immeuble «tous risques sauf»	<p>Prime annuelle fixée à</p> <p>32 390,10 € TTC</p> <p>0,74 € TTC/m<sup>2</sup></p>	Tous dommages confondus à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 9 000 000 €
ARTEPROM	Responsabilité civile des promoteurs immobiliers	2,20% du CA	<p>RC EXPLOITATION</p> <p>Tous dommages confondus à hauteur de 6 000 000 € par année d'assurance</p> <p>RC PROFESSIONNELLE/ APRES TRAVAUX</p> <p>Tous dommages confondus à hauteur de 1 500 000 € par année d'assurance</p>
VOLUME B	Responsabilité civile décennale maîtrise œuvre conception et exécution	<p><u>Honoraires HT perçus pour ouvrage soumis à obligation d'assurance décennale</u></p> <p>3,50% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance</p> <p><u>Honoraires HT perçus pour ouvrage non soumis à obligation d'assurance décennale</u></p> <p>2,00% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance</p> <p><u>Honoraires HT perçus pour garanties connexes à celles pour dommage de nature décennale</u></p> <p>1,06% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance</p>	Responsabilité décennale pour travaux de construction soumis à l'assurance obligatoire à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 8 000 000 € TTC

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

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

	Assurance bris de machines	<p>2,75% TTC sur la valeur assurée, pour les dommages en cours d'exploitation</p> <p>4,01% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives</p> <p>La cotisation totale annuelle s'élève à 2 543,64 € TTC</p>	<p>OPERATION SHED &amp; VICTOIRE</p> <p>Installation solaire photovoltaïque avec perte de recettes</p> <p>Valeur de remplacement à neuf de 812 692 € HT</p>
--	----------------------------	--	---

#### **4.5 Litiges au 31/12/2014**

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

## 5. Actionnariat

### 5.1. Informations relatives au capital

Evolution du capital social des trois derniers exercices

Evolution du capital social	Avant opération			Après opération		
	Opérations sur le capital	Nombre d'actions	Valeur nominale Capital social	Nombre d'actions	Valeur Nominale	Capital social
14 janvier 2013						
Réduction de la valeur nominale des actions	591 000	0,92 €	543 720 €	591 000	0,07 €	41 370 €
13 juin 2014						
Augmentation de capital	591 000	0,07 €	41 370 €	99 505 944	0,07 €	6 965 416,08 €
13 juin 2014						
Réduction de capital	99 505 944	0,07 €	6 965 416,08 €	98 933 893	0,07 €	6 925 372,51 €
20 novembre 2014						
Regroupement des actions <sup>2</sup>	98 933 893	0,07 €	6 925 372,51 €	4 946 694	1,40 €	6 925 371,60 €

<sup>2</sup> Le Conseil d'administration, réuni le 10 septembre 2014 sous la présidence de Philippe Baudry, a décidé de mettre en œuvre le regroupement d'actions approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'ARTEA réunie le 13 juin 2014, en sa vingt et unième résolution.

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

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

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

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

Les actions nouvelles regroupées seront cotées sur Euronext Paris, Code ISIN FR0012185536.

Concernant le droit de vote :

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

De sorte que le nombre de voix attaché aux actions soit proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Au 31/12/2014, aucune autre opération n'était intervenue.



## 5.2. Actionariat du Groupe

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

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques
Philippe BAUDRY	4 035 104	81,64%	80 701 776	81,64%
Bruno HANROT	438 624	8,87%	8 772 480	8,87%
Arteprom (ex B Promotion)	226 651	4,59%	4 533 020	4,59%
Autres actionnaires	242 141	4,90%	4 842 081	4,90%
Auto-détention	330	NS	0	0
<b>Total</b>	<b>4 942 850</b>	<b>100%</b>	<b>98 849 357</b>	<b>100%</b>

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

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire ayant détenu plus de 5% du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2013, la répartition du capital d'ARTEA était la suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques
Philippe BAUDRY	964 049	71,76%	964 049	71,76%
Bruno HANROT	182 760	13,60%	182 760	13,60%
B PROMOTION	95 610	7,12%	95 610	7,12%
Minh Hue HANROT	81 090	6,04%	81 090	6,04%
Autres actionnaires	19 981	1,48%	19 981	1,48%
<b>Total</b>	<b>1 343 490</b>	<b>100%</b>	<b>1 343 490</b>	<b>100%</b>

Au 31 décembre 2013, la répartition du capital de MEDEA était la suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques <sup>1</sup>
ARTEA	572 051	96,79%	572 051	96,78%
Auto-détention	0	0%	0	0%
Flottant	18 949	3,21%	19 027	3,22%
<b>Total</b>	<b>591 000</b>	<b>100%</b>	<b>591 078</b>	<b>100%</b>

#### **Franchissements de seuils depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015**

Néant.

#### **Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2014**

##### **214C1140**

Par courrier reçu le 19 juin 2014, M. Philippe Baudry a informé l'Autorité des marchés financiers qu'au résultat de la fusion-absorption de la société Artea par la société MEDEA (dont la dénomination sociale est devenue à cette occasion ARTEA), intervenue le 13 juin 2014<sup>3</sup>, il détient 80 701 776 actions ARTEA représentant autant de droits de vote, soit 81,57% du capital et des droits de vote de cette société<sup>4</sup>.

##### **214C1139**

Par courrier reçu le 19 juin 2014, M. Bruno Hanrot a informé l'Autorité des marchés financiers qu'au résultat de la fusion-absorption de la société Artea par la société MEDEA (dont la dénomination sociale est devenue à cette occasion ARTEA), intervenue le 13 juin 2014<sup>5</sup>, il détient 8 772 480 actions ARTEA représentant autant de droits de vote, soit 8,87% du capital et des droits de vote de cette société<sup>6</sup>.

#### **Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2013**

##### **213C1581**

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

Ce franchissement de seuils résulte de la cession hors marché de la totalité des actions MEDEA détenues par le déclarant au profit de la société Artea<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> Cf. notamment document E visé par l'AMF sous le numéro E.14-033 du 20 mai 2014.

<sup>4</sup> Sur la base d'un capital composé de 98 933 893 actions représentant 98 933 971 autant de droits de vote, en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

<sup>5</sup> Cf. notamment document E visé par l'AMF sous le numéro E.14-033 du 20 mai 2014.

<sup>6</sup> Sur la base d'un capital composé de 98 933 893 actions représentant 98 933 971 droits de vote, en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

<sup>7</sup> Cf. notamment communiqué conjoint diffusé le 16 octobre 2013 par les sociétés Artea et MEDEA.

---

1. Par courriers reçus le 21 octobre 2013, la société anonyme Artea<sup>8</sup> (12, rue de Presbourg -75116 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 octobre 2013, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la société MEDEA et détenir 571 499 actions MEDEA représentant autant de droits de vote, soit 96,70% du capital et 96,69% des droits de vote de cette société<sup>9</sup>.

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition hors marché par le déclarant de la totalité des actions MEDEA détenues par la société Metrovacesa<sup>10</sup>.

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

« Artea a franchi en hausse, le 16 octobre 2013, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de MEDEA. Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition hors marché de 571 499 actions MEDEA, auprès de Metrovacesa, au prix de 0,89 € par action, aux termes d'un contrat de cession d'actions en date du 16 octobre 2013.

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

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

## Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2012

---

Néant.

### 5.3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

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

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

---

<sup>8</sup> Contrôlée par M. Philippe Baudry.

<sup>9</sup> Sur la base d'un capital composé de 591 000 actions représentant 591 078 droits de vote, en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

<sup>10</sup> Cf. notamment communiqué conjoint diffusé le 16 octobre 2013 par les sociétés Artea et MEDEA.

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

#### **5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société**

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

---

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2014.

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

---

Aucune action de performance n'a été attribuée aux mandataires sociaux au cours de l'exercice 2014.

L'Assemblée Générale du 13 juin 2014 a autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

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

- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

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

La limite d'intervention y afférente a été fixée à 10 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2014, la Société détient 330 actions propres, représentant moins de 0,01 % du capital social.

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

1. allocation d'actions aux salariés du groupe Artea : néant ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : néant ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 330 ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : néant.

La société ARTEA a décidé de soumettre à son Assemblée Générale du 23 juin 2015 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 25 euros à l'achat (douzième résolution ordinaire).

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

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 494 669, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2014, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée Générale.

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

- assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;

- conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.

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

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 247 334 actions.

Cette autorisation serait valable pour une période de 18 mois.

#### Mise en place d'autorisations financières

---

Nous vous demandons d'autoriser le conseil d'administration à :

- **Emettre des actions nouvelles réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.** Cette délégation vous est présentée conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 alinéa 1 du Code de commerce.  
Il vous sera proposé de déléguer au conseil d'administration les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 100.000 euros réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise.  
  
Le prix d'émission des actions sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

#### Mise à jour des statuts

---

Certains articles des statuts actuels de la Société ne sont plus à jour des dispositions légales ou réglementaires applicables et doivent donc être modifiés.

Nous vous proposons donc de modifier en conséquence les statuts de la manière suivante :

- modification de l'article 27 : modification du régime des conventions réglementées ;
  - modification de l'article 34 : modification de la date et des modalités d'établissement de la liste des personnes habilitées à participer aux assemblées.
-

Néant.

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

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

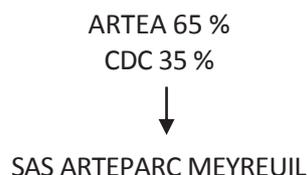
1. il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et au transfert d'actions ;
2. à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
3. il n'existe pas de détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux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

### **Partenariats**

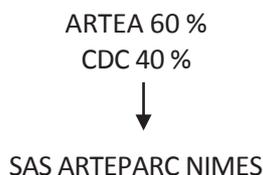
<b>Partenaire</b>	<b>Sociétés en partenariat</b>	<b>Principales clauses</b>
CDC <sup>11</sup>	ARTEA détient 65 % de la SAS ARTEPARC MEYREUIL	<ul style="list-style-type: none"><li>- inaccessibilité temporaire des Titres pendant une période de six (6) ans</li><li>- droit de préemption</li><li>- droit d'agrément</li><li>- droit de cession conjointe de l'Investisseur</li><li>- Promesses de vente et d'achat en cas de Défaillance Grave</li><li>- Promesses de vente et d'achat en cas de changement de Contrôle</li><li>- Droit d'acquisition prioritaire de l'Associé Majoritaire</li><li>- Obligation de rachat par l'Associé Majoritaire</li></ul>

---

<sup>11</sup> La Caisse des Dépôts et Consignations est une institution financière publique.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
CDC	ARTEA détient 60 % de la SAS ARTEPARC NIMES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inaccessibilité temporaire des Titres pendant une période de six (6) ans</li> <li>- droit de préemption</li> <li>- droit d'agrément</li> <li>- droit de cession conjointe de l'Investisseur</li> <li>- Promesses de vente et d'achat en cas de Défaillance Grave</li> <li>- Promesses de vente et d'achat en cas de changement de Contrôle</li> <li>- Droit d'acquisition prioritaire de l'Associé Majoritaire</li> <li>- Obligation de rachat par l'Associé Majoritaire</li> </ul>



### 5.6. Évolution du cours de Bourse

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

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

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

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

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

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

		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en €
2014	Janvier	0,84	0,84	400	336
	Février	0,84	0,84	40	33,6
	Mars	0,84	0,82	220	182,8
	Avril	1	0,84	100	87,2
	Mai	1	1	110	110
	Juin	-	-	-	-
	Juillet	1,85	0,99	7201	11916,54
	Août	1,8	1,5	5621	8766,2
	Septembre	1,44	0,62	13414	13384,52
	Octobre	0,94	0,74	9180	8413,29
	Novembre	0,8	0,7	4440	3129,25
	Décembre	0,7	0,69	81	56,02
2015	Janvier	0,68	0,68	32	21,76
	Février	0,68	0,68	13	8,84
	Mars	0,7	0,63	36	23,38

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

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

		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en €
2014	Novembre	13	11,34	16	198,04
	Décembre	13	9,16	38	411,57
2015	Janvier	14,05	8,5	421	4128,05
	Février	10,1	10,1	2	20,2
	Mars	10,3	10,25	97	997,75

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

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

Le présent rapport a pour objet de présenter les réalisations et les engagements d'ARTEA en matière de Développement Durable.

### 6.1 Informations sociales

#### 6.1.1 Emploi et politique de rémunération

Au 31 décembre 2014, l'effectif total consolidé d'ARTEA s'élève à :

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

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

L'effectif du groupe ARTEA vise à permettre cette intégration verticale.

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

### Groupe ARTEA : effectifs et répartition au 31/12/2014

- Services administratif, comptable, juridique et financier : 5 salariés et le PDG, assimilé salarié sur ARTEA
- Promotion immobilière : 10 salariés sur ARTEPROM et 2 salariés sur B PROMOTION
- Ingénierie environnementale : 6 salariés sur ARTESOL
- Activité hydraulique : 1 salarié sur ARTESOL HYDRAU
- Architecture : 5 salariés sur VOLUME B
- Asset management, gestion des actifs : 1 salarié sur ARTECOM
- Suivi de travaux : 3 salariés sur LE VESINET PARC

L'effectif se compose de 20 hommes et de 14 femmes dont l'âge moyen est de 37 ans. Sur les 34 collaborateurs du groupe ARTEA, 18 sont cadres et 16 non cadres.

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

La répartition et le nombre de salariés au 31 décembre 2014, 2013 et 2012 sont les suivants :

	2014	2013	2012
Employés	12	6	3
Technicien	4	2	2
Agent de maîtrise	0	0	0
Cadres	18	16	12
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>24</b>	<b>17</b>
<hr/>			
<i>Dont femmes</i>	14	13	9
<i>Dont homes</i>	20	11	8

Par ailleurs, la répartition par activité et par site géographique au 31 décembre 2014 est la suivante :

	Le Vésinet	Aix-en-Provence	St Martial (24)
ARTEA	6	0	0
ARTEPROM	7	3	0
ARTESOL	4	2	0
ARTECOM	0	1	0
VOLUME B	5	0	0
B PROMOTION	2	0	0
ARTESOL HYDRAU*	0	0	1
LE VESINET PARC	3	0	0
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

\* Société détenant des centrales hydrauliques dont celle de St Martial avec un ouvrier sur place à raison d'une heure par jour.

#### **Mouvement du personnel :**

Il y a eu au cours de l'année 2014 :

- Une rupture conventionnelle
- Trois ruptures de période d'essai
- Quatre licenciements
- Trois fins de contrats d'apprentissage
- Un départ de stagiaire
- Douze nouvelles embauches dont deux apprentis, un stagiaire embauché en contrat à durée déterminée et une apprentie embauchée en contrat à durée déterminée à la fin de son contrat d'apprentissage.

#### **Nature des embauches :**

- Un directeur de programmes en janvier 2014 basé au Vésinet ;
- Un ouvrier polyvalent en mars 2014 ;
- Un gestionnaire de foncière / gestionnaire d'immeubles embauché en juin 2014 à l'agence d'Aix ;
- Un responsable de programmes en juin 2014 à l'agence d'Aix en remplacement de l'ancien directeur de programmes qui a quitté le Groupe au mois de janvier 2014 ;
- Un responsable de Programmes Immobiliers / chef projets Démarche environnementale en juin 2014 ;

- Un chef de projets environnemental anciennement stagiaire en CDD en septembre 2014 ;
- Une Responsable juridique en octobre 2014 ;
- Un Directeur de Développement sud de la France en octobre 2014 ;
- Deux comptables en novembre 2014, une en CDI et une anciennement apprentie embauchée en CDD à la fin de son contrat d'apprentissage;
- Un apprenti responsable de programmes junior en octobre 2014 ;
- Un apprenti chef de projets environnemental en octobre 2014.

### **Rémunération :**

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

Le salaire brut moyen incluant primes et rémunération variable se monte à 3 630 K€ avec un écart variant de 1 à 8.

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

La rémunération variable repose sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle.

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

### *Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)*

Depuis 2006, le siège social d'ARTEA est situé dans des bureaux loués par le Groupe à proximité de la place de l'Etoile à Paris (16<sup>ème</sup>)<sup>12</sup>. Suite à l'incendie du restaurant situé en dessous des locaux d'ARTEA survenu en février 2013, le groupe a dû déménager en banlieue, au Vésinet (78) dans un hôtel particulier détenu par une filiale du groupe.

Les salariés travaillaient encore en 2014 dans l'établissement secondaire du Groupe au Vésinet en attendant un déménagement au nouveau siège social d'ARTEA en cours de recherche.

Environ 80% des équipes travaillent dans les locaux du Vésinet et les 20% restant à Meyreuil à l'exception d'un ouvrier basé à Saint-Martial d'Artenset sur site d'un barrage hydraulique que possède la société.

---

<sup>12</sup> Nous vous proposons de ratifier la décision prise par le Conseil d'administration, lors de sa séance du 26 novembre 2014, de transférer le siège social du 12 rue de Presbourg 75116 PARIS au 55 avenue Marceau 75116 PARIS, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

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

#### *Présentation de l'agence d'Aix en Provence*

Le Groupe, de par sa forte activité dans le Sud de la France, a souhaité s'implanter au cœur du pays d'Aix en créant une agence locale en 2007 située sur le site de Meyreuil (13).

L'équipe sur place est une équipe opérationnelle composée de responsables de programme, d'une assistante technique et d'un gestionnaire de foncière, permettant ainsi à ARTEA d'être au plus proche de ses clients et de ses partenaires.

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

#### **Indemnités de fin de carrière**

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

#### 6.1.2 Organisation du travail

Les salariés du groupe ARTEA dépendent de trois conventions collectives:

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

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

La société a été confrontée à quelques problèmes d'absentéisme au cours de l'exercice avec notamment quatre collaborateurs, dont deux collaboratrices enceintes. Au total, on comptabilise 532 jours d'absence sur un total de 7954 jours, soit 6,69 % du temps de travail total.

Il est à noter en plus un arrêt longue maladie de la technicienne de surface depuis 2011, qui a été licenciée le 19/08/2014.

### 6.1.3 Relations sociales

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

### 6.1.4 Santé et sécurité

La société n'a pas constitué à ce jour de comité d'hygiène et de sécurité, n'y étant pas soumise légalement. Au 31 décembre 2014, aucun accord n'a été signé avec des organisations syndicales en matière de santé et de sécurité au travail en raison de la taille de l'entreprise. Au cours de l'exercice, aucun des Salariés d'ARTEA n'a connu d'accidents du travail ou de maladies liés à son activité professionnelle.

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

### 6.1.5 Formation

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

Au 31 décembre 2014, 20 heures de formation/conférence ont été dispensées aux salariés en interne ou externe.

Par ailleurs, la société a organisé un séminaire de 2 jours conviant l'ensemble des équipes opérationnelles.

Au 31 décembre 2014, les heures de DIF dues aux salariés s'élèvent comme suit :

	heures DIF
ARTEA	202,55
ARTEPROM	227,75
ARTESOL	235,87
ARTECOM	0
VOLUME B	174,43
B PROMOTION	110
ARTESOL HYDRAU	0
LE VESINET PARC	0
<b>Total</b>	<b>950,6</b>

### 6.1.6 Egalité et traitement

La société n'a pas engagé à ce jour de mesures spécifiques concernant l'insertion de travailleurs handicapés, la lutte contre les discriminations ou l'égalité entre les hommes et les femmes.

<b>ARTEA GROUPE</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>34</b>
<b>HOMMES</b>	<b>20</b>
<b>FEMMES</b>	<b>14</b>
<b>CADRES</b>	<b>18</b>
<b>NON CADRE</b>	<b>16</b>
<b>CDI</b>	<b>28</b>
<b>CDD</b>	<b>4</b>
<b>APRENTIS</b>	<b>2</b>
<b>AGE MOYEN</b>	<b>37</b>

<b>ARTEA</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>6</b>
HOMMES	5
FEMMES	1
CADRES	5
NON CADRE	1
CDI	6
CDD	0
APRENTIS	0
AGE MOYEN	42,8

<b>ARTEPROM</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>10</b>
HOMMES	4
FEMMES	6
CADRES	6
NON CADRE	4
CDI	8
CDD	1
APRENTIS	1
AGE MOYEN	34

<b>B PROMOTION</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>2</b>
HOMMES	1
FEMMES	1
CADRES	1
NON CADRE	1
CDI	2
CDD	0
APRENTIS	0
AGE MOYEN	50

<b>ARTECOM</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>1</b>
HOMMES	1
FEMMES	0
CADRES	1
NON CADRE	0
CDI	1
CDD	0
APRENTIS	0
AGE MOYEN	36

<b>VOLUME B</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>5</b>
HOMMES	1
FEMMES	4
CADRES	2
NON CADRE	3
CDI	5
CDD	0
APRENTIS	0
AGE MOYEN	28,6

<b>ARTESOL</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>6</b>
HOMMES	4
FEMMES	2
CADRES	3
NON CADRE	3
CDI	4
CDD	1
APRENTIS	1
AGE MOYEN	30,2

<b>ARTESOL HYDRAU</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>1</b>
HOMMES	1
FEMMES	0
CADRES	0
NON CADRE	1
CDI	0
CDD	1
APRENTIS	0
AGE MOYEN	50

<b>LE VESINET PARC</b>	
<b>TOTAL EFFECTIF</b>	<b>3</b>
HOMMES	3
FEMMES	0
CADRES	0
NON CADRE	3
CDI	2
CDD	1
APRENTIS	0
AGE MOYEN	51,7

## 6.2 Informations environnementales

Politique générale en matière d'environnement :

La dimension environnementale est au cœur de la stratégie de développement du groupe ARTEA. Depuis 2006 la société est spécialisée dans la conception, la réalisation et l'exploitation d'immeubles environnementaux. Pour appuyer sa politique environnementale le groupe a décidé de rénover son siège situé au Vésinet dans les Yvelines. Le bâtiment construit au 19<sup>ème</sup> siècle a ainsi commencé sa transformation en intégrant un système de chauffage au gaz performant utilisant une chaudière à condensation.



Siège du groupe Artea

La rénovation du siège passe également par l'amélioration de la qualité thermique bâtiment, l'isolation des combles a été renforcée et un appel d'offres a été lancé pour le changement des vitrages. De même un audit de certification ISO 26000 a été effectué, les conclusions de cet audit Ethnifinance ont permis à ARTEA d'améliorer sa performance en 2014.

Démarche HQE :

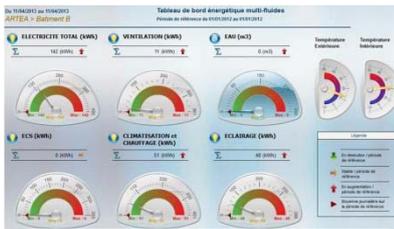
Concernant le patrimoine d'ARTEA, deux immeubles ont été livrés le 16 juin 2014 sur l'opération du Campus Arteparc à Aix en Provence, ils représentent une surface de SHON de 3713 m<sup>2</sup> et chacun de ces bâtiments sont certifiés HQE Conception. La mise en place d'un processus de labellisation HQE est un acte volontaire de la part du maître d'ouvrage. Cette certification de haute qualité environnementale est une démarche globale d'amélioration du bâtiment, elle s'organise en quatorze cibles : réduction des consommations, réduction des pollutions et amélioration de la santé des utilisateurs...



Perspective du Campus Arteparc

La cible 'gestion de l'énergie' a été placée à un niveau très performant. Cette performance a pu être atteinte grâce à la qualité intrinsèque du bâti (orientation, isolation...) et par des systèmes performants (pompes à chaleur et centrale solaire photovoltaïque). La consommation primaire d'énergie des bâtiments du Campus Arteparc affiche un gain de 80,5% par rapport à la réglementation thermique 2012.

## Affichage Greenview :



Affichage énergétique Greenview

Pour appuyer cette démarche le système Greenview est développé pour informer et sensibiliser les locataires à leur consommation énergétique. Chaque bâtiment équipé de l'écran Greenview est équipé de capteurs permettant d'obtenir des informations sur la température extérieure, intérieure et sa consommation d'électricité et d'eau. Ces informations stockées dans une base de données informatique sont affichées directement sur l'écran Greenview.

Par exemple sur l'Arteparc de Meyreuil parc tertiaire à énergie positive, des rapports énergétiques trimestriels sont produits. Ils ont pour but d'informer les locataires, d'identifier les causes des surconsommations et d'adopter les mesures correctives adéquates.

## Conception environnementale :

Pour appuyer la conception environnementale des bâtiments ARTEA s'est dotée le 4 septembre 2013 de l'outil de modélisation énergétique sur ordinateur Archiwizard. Ce logiciel mis à disposition de l'équipe de conception permet faire les choix qui se révéleront efficaces pour réduire la facture énergétique des futurs bâtiments ARTEA.

## Pollution et déchets

Le groupe ARTEA a fait de son positionnement environnemental sa marque de fabrique. ARTEA intègre ses bâtiments dans des écosystèmes environnementaux qui ont pour but de limiter l'impact de son activité sur son environnement. La réduction de ces impacts passe par la réduction des déchets et de la pollution générés par les activités de construction et d'exploitation. Sur chantier de l'opération Nice The Crown une charte de chantier faibles nuisances a été signée avec l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier. Cette charte intègre en particulier les points suivants :

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

## Périmètre siège ARTEA :

Au siège d'ARTEA les consommations de papier sont surveillées afin de limiter les déchets émis par l'activité d'ARTEA. Des poubelles de tri sélectif sont également disponibles pour faciliter la valorisation des déchets. En 2014 le siège d'ARTEA a utilisé 492,5 kg de papier pour l'impression et la photocopie de documents.

	Nombre de ramettes	Quantité consommée (kg)	Quantité consommée par personne (kg/pers)
Ramette Everyday	195	487,5 kg	20,3 kg/pers
Ramette Alizé	2	5 kg	0,21 kg/pers
<b>Total</b>	<b>197</b>	<b>492,5 kg</b>	<b>20,5 kg/pers</b>

Tableau récapitulatif de la consommation de papier

Périmètre centrales hydroélectriques du groupe ARTEA :

Concernant les centrales hydroélectriques du groupe, la décision a été prise de remplacer l'ensemble des huiles de lubrification par des huiles biologiques. En cas de fuite ces huiles sont biodégradables elles n'ont donc pas d'impact sur le milieu aquatique. Elles présentent une écotoxicité nulle selon les tests : OECD 201 – Algues, OECD 202 - Mollusques et OECD 203 – Poissons. C'est donc 709,6 L d'huile par an qui vont être remplacés par des lubrifiants non nocifs pour l'environnement.

Type d'huile	Références huiles minérales	Références huiles biodégradables	Volume utilisé par an (L)
Huile hydraulique	HV 46	777 BIO VG 46	150 L
Huile de graissage	P 220	893 BIO VG 220	300 L
Huile de graissage	XP 320	878 BIO	250 L
Recharge graisse pallier	LT2 HPS 120	GR 523 BIO	2,4 L
Recharge graisse pallier	LT2 HPS 240	GR 523 BIO	7,2 L
		<b>Total</b>	<b>709,6 L</b>

Tableau synthèse de la quantité d'huile utilisée par les centrales

## Utilisation durable des ressources, changement climatique et protection de la biodiversité

Rénovation énergétique du siège :

Dans le but de limiter l'impact environnemental de son siège ARTEA s'est lancé dans une démarche de rénovation énergétique. En effet le siège de l'entreprise est basé au Vésinet dans une maison de 600m<sup>2</sup> construite en 1891. La première étape de cette rénovation a été l'isolation des combles par la pose de 30cm de ouate de cellulose. Dans un deuxième temps le remplacement du chauffage au fioul du bâtiment par une chaudière gaz à condensation a été effectué. Cette chaudière permettra d'éviter l'émission de 2 Tonnes de Carbone par an grâce à son rendement de 109% mais aussi par le changement de combustible.



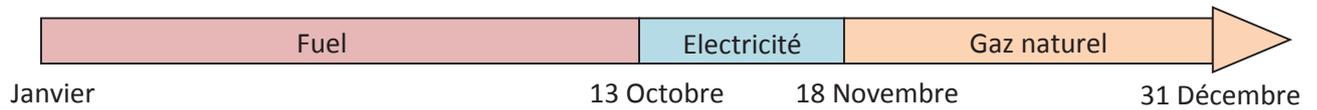
Chaudière existante au fioul



Nouvelle chaudière condensation au gaz

Le changement de type de chauffage a eu lieu en cours d'année, il a été accompagné d'une phase transitoire où les besoins en chaud étaient assurés par des radiateurs électriques. Les convecteurs ont donc eu une influence non-négligeable sur la consommation électrique du bâtiment. A partir de novembre 2014, le système de chauffage a basculé sur la chaudière au gaz.

Frise temporelle du changement de système de chauffage :

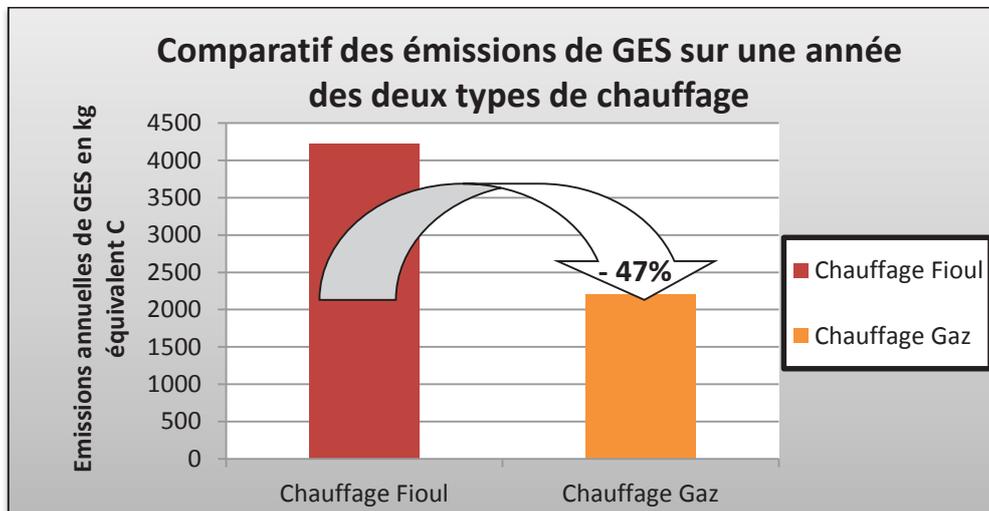


Ci-dessous les consommations du siège du Groupe Artea sur l'année 2014 :

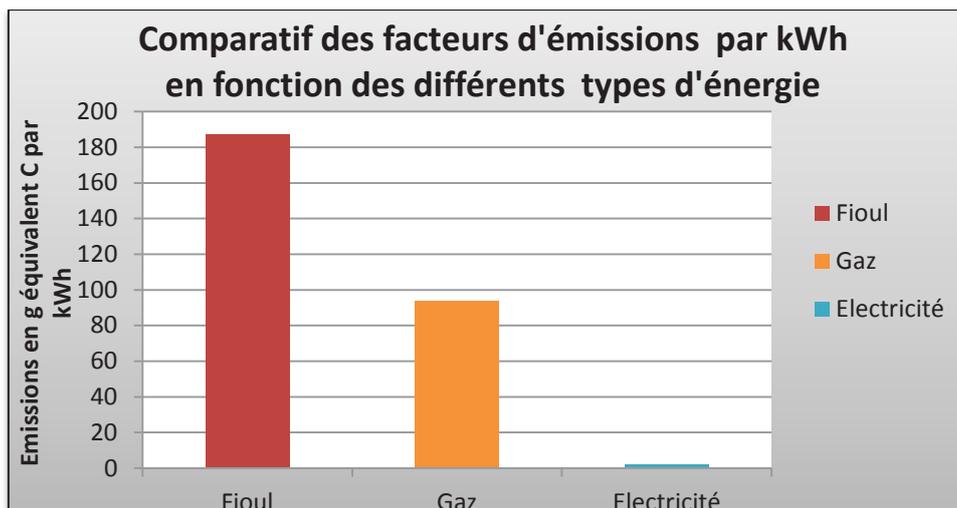
Poste de consommation	Consommation (Litres)	Emissions de C (kgeqC)	Consommation par personne (Litres/pers)	Emissions de C (kgeqC)
Chauffage Fuel	5812 Litres	4 219 kg équivalent C	242 L/pers	176 kg/ pers

Poste de consommation	Consommation prévisionnelle 2015 (m3)	Emissions de C (kgeqC)*	Consommation par personne (m3/pers)*	Emissions de C (kgeqC/pers)*
Chauffage Gaz	3635 m3	2200 kg équivalent C	151 m3/pers	92 kg/pers

\*prévisionnel

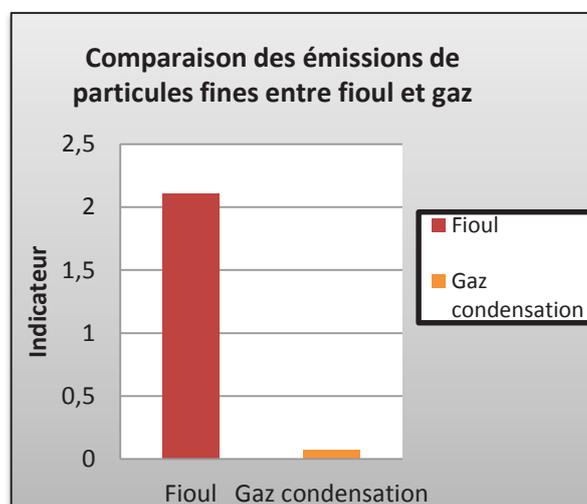
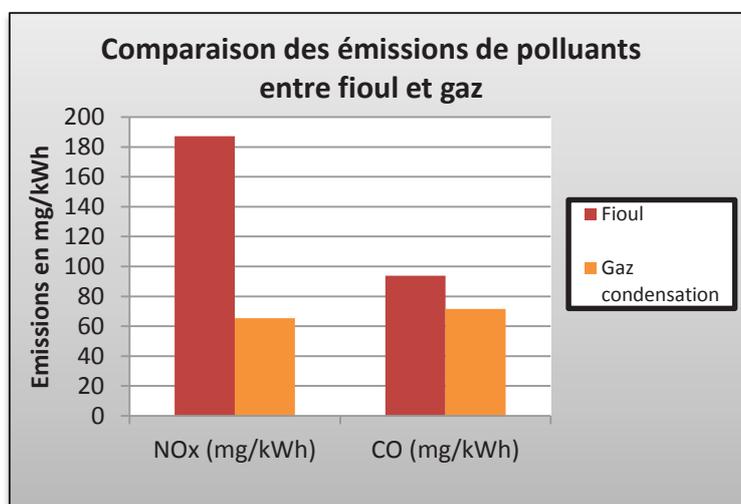


Poste de consommation	Consommation (kWh)	Emissions de C (kgeqC)	Consommation par personne (kWh/pers)	Emissions de C (kgeqC/pers)
Electricité	25 967 kWh	337 kg équivalent C	1082kWh/pers	14 kg/pers



Source : Guide des facteurs d'émissions, facteurs associés à la consommation directe d'énergie – Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie – ADEME.

L'impact environnemental du changement de chauffage ne se traduit pas uniquement en termes de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, les gaz nocifs produits lors de la combustion sont également réduits. En effet le comparatif ci-dessous montre qu'à performance égale la chaudière produira presque trois fois moins de NO<sub>x</sub>, les particules fines seront quasiment éliminées et les émissions de monoxyde de carbone seront réduites de 23%. Le graphique ci-dessous illustre la réduction des polluants possible grâce au changement de combustible.



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

Consommation d'eau :

Aucunes mesures n'ont été prises par rapport à la réduction des consommations en eau. La réduction des consommations en eau et sa meilleure utilisation est une piste d'amélioration de la performance environnementale pour 2015.

Poste de consommation	Consommation par an (m3)	Consommation par an et par personne (m3/pers)
Eau de ville	253 m3	10,5 m3/pers

Transport des collaborateurs :

Les émissions de gaz à effet de serre dépendent fortement du mode de déplacement des 24 collaborateurs, le siège d'ARTEA est situé à proximité du RER A pour faciliter les transports peu émissifs en CO<sub>2</sub>. Les collaborateurs sont incités à utiliser les transports en commun ou les modes de transports doux. Ainsi 62% des salariés du siège effectuent leur trajet domicile-travail en transport en commun et grâce des modes de transports doux.

Protection de la biodiversité :

Dans le cadre du projet de construction d'un immeuble de bureaux de 11 660 m<sup>2</sup> en R+7 à Nice Meridia. ARTEA a décidé de signer un engagement avec la ville de Nice concernant la mise en place de certification CRQE pour se projet. Le label CRQE prévoit la préservation de la biodiversité exceptionnelle du site où le bâtiment va être construit. Ainsi dans le cadre de ce chantier les Alpistes présents sur le terrain ont été déplacés par ARTEA afin de ne pas les détruire lors de la construction.

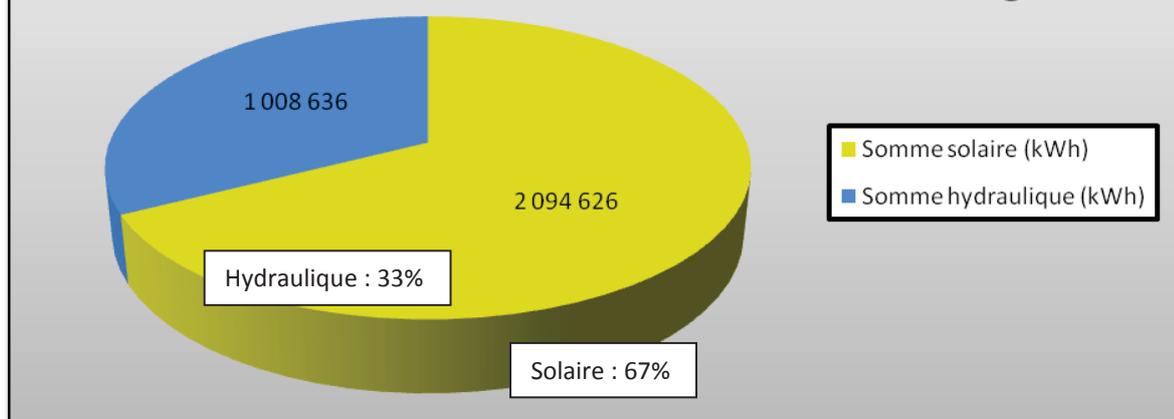
Production d'énergie renouvelable :

Le groupe ARTEA accorde une importance particulière au développement des énergies renouvelables. Le groupe a produit l'année dernière 3,1 GWh d'électricité 100% renouvelables et a donc évité l'émission de 279 Tonnes de C (facteur d'émission source ADEME). La puissance totale 17 centrales en production détenues par le groupe est désormais de 2 MW. Un parc constitué de centrales solaires et hydroélectriques permet de diversifier les approvisionnements et d'avoir une production d'énergies renouvelables régulière sur toute l'année.

Centrales du groupe : tableau récapitulatif de la production des centrales du groupe en 2014

	Nom centrale PV	Puissance (kWc)	Production en 2014 (kWh)
CENTRALES SOLAIRES	Shed	92,4	186 934
	Victoire	44,1	
	Prisme	63,5	
	Robole	31,2	114 568
	Apollo	251,4	
	Rubis	212,8	266 580
	Arteparc B	90	113 308
	Arteparc C	99,8	125 203
	Arteparc D	82,2	87 151
	Arteparc E	99,8	121 729
	KPMG	66,6	81 178
	Panoramique	99,8	123 255
	Crossroad A	94	107 031
	Crossroad B	76,4	93 429
	Patio	70	85 254
	Arteparc A	35	43 407
	Arteparc F	86,8	103 900
Bachasson A	99,75	139 147	
CENTRALES HYDRAULIQUES	Duellas	320	1 008 636

## Répartition de la production d'énergie renouvelable en fonction de la source d'énergie



### 6.3 Informations sociétales

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

Démarche d'intégration :

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

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

Soutien de l'industrie française :

ARTEA a décidé de privilégier l'achat de voitures de marques françaises pour équiper ses collaborateurs. Elle s'est ainsi dotée pour son parc de véhicule de service de trois modèles conçus en France (5008, C4 et 208). La Peugeot 5008 est ainsi assemblée dans l'usine PSA de Sochaux ce qui lui a permis d'obtenir le label Origine France Garantie. Ce label apparu en 2011 récompense les produits dont au moins la moitié de la valeur du produit est issu d'un travail réalisé en France et dont la matière principale du produit provient de France.



Modèles achetés en 2014

### 6.3.2 Sous-traitance et fournisseurs

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



Perspective du bâtiment Nice The Crown

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

### 6.3.3 Loyauté des pratiques

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

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

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

## 6.4 Note méthodologique

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

Période de reporting :

Les données collectées couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014.

Indicateurs environnementaux :

Indicateur	Description	Périmètre
Consommation d'électricité	Consommation d'électricité du siège fournie par le réseau ERDF entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2014. Les données sont issues des factures EDF.	Groupe ARTEA – siège du Vésinet -24 collaborateurs
Consommation de fuel	Consommation de fuel pour le chauffage du siège entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2014. Les données sont issues des factures de livraison de fuel.	
Consommation d'eau	Consommation d'eau du siège issue du réseau urbain de distribution entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2014. Les données sont issues des factures.	
Consommation prévisionnelle de gaz	Consommation de gaz pour le chauffage du siège issue du réseau urbain de distribution entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2015.  Calculée à partir des consommations actuelles de fuel et du rendement de la nouvelle chaudière.	
Emissions de C	Les émissions équivalentes de Carbone sont calculées à partir des facteurs d'émissions de chaque type d'énergie. Les facteurs d'émissions sont issus de la base carbone ADEME.	
Consommation de papier	Cet indicateur est calculé sur la période du 1 <sup>er</sup> Janvier 2014 au 31 décembre 2014. Il est calculé à partir des commandes de papier destiné à l'impression ou la photocopie de document.	
Production d'énergies renouvelables	La production d'énergie renouvelable est comptabilisée du 1 <sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre de la même année. Il s'agit du nombre de kWh produit par les centrales solaires et hydroélectriques détenues par le groupe. L'obtention de cette valeur est effectuée grâce au monitoring des centrales qui relève chaque jour la production de la centrale.	Groupe ARTEA – siège du Vésinet -24 collaborateurs
Part des déplacements Domicile travail grâce aux transports propres.	Il s'agit de la part des salariés qui utilisent les transports en commun ou se déplacent à pied ou en vélo au travail (transports doux).  Cet indicateur a été obtenu grâce à une enquête auprès du personnel.	

## 7. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL

### 7.1 Informations à caractère juridique

*Dénomination sociale* : Artea

*Siège social* : 55 avenue Marceau 75116 Paris

*Téléphone* : 01 30 71 12 62

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

*Date de constitution de la Société* : 24 décembre 1991

*Date d'expiration de la Société* : 30 décembre 2090

*Objet social (article 3 des statuts)* :

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

A cet effet notamment :

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

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

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

*Exercice social* : Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

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

*Codes Isin : - Actions*

FR0000063323 (ARTNR)

FR0012185536 (ARTE)

- *Obligations*

FR0012018778 (YARTE)<sup>13</sup>

## **7.2 Informations sur le capital et l'actionariat**

### *Modifications du capital (articles 9 et 10 des statuts)*

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

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

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

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

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

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

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

### *Libération des actions (article 11 des statuts)*

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, sauf disposition du Code de Commerce particulière, en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de

---

<sup>13</sup> ARTEAOC6%4AUG19

cinq ans décompté conformément à la loi, sur appels du conseil d'administration aux époques et conditions qu'il fixe. Les appels de fonds sont toujours portés à la connaissance des actionnaires un mois avant la date fixée pour chaque versement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par un avis inséré dans un journal départemental d'annonces légales du siège social.

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

#### *Identification des actionnaires (articles 12 des statuts)*

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

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

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

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

Les actions sont librement négociables.

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

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

Le droit de vote attaché à l'action est exercé par le propriétaire des actions incluses dans les comptes d'instruments financiers gagés. En cas de démembrement de la propriété d'une action, il appartient à

l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

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

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

#### *Affectation et répartition du bénéfice (article 48 des statuts)*

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

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

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

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du conseil d'administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'assemblée, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

#### *Capital social au 31 décembre 2014*

Le capital social est fixé à la somme de 6.925.371,60 euros. Il est divisé en 4.946.694 actions, d'une seule catégorie, de 1,40 euro chacune de valeur nominale.

#### *Capital autorisé et émis*

### **RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL SUR L'EMISSION DES OBLIGATIONS A OPTION DE CONVERSION ET/OU D'ECHANGE EN ACTIONS NOUVELLES OU EXISTANTES**

Le présent rapport complémentaire est établi en application des articles L. 225-129-5, R. 225-116 et R. 225-117 du Code de commerce, dans le cadre de l'émission d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (« OCEANE ») ayant fait l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers le 8 juillet 2014 sous le numéro 14-372 (le « Prospectus »).

#### **1. Emission d'obligations à option de conversion en actions nouvelles et/ou d'échange en actions existantes (OCEANE)**

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la société ARTEA (la « Société ») réunie le 13 juin 2014, a adopté dans sa 22<sup>ème</sup> résolution reproduite ci-après la délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créance :

*« L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial du commissaire aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment des articles L. 225-129-2, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :*

*1. délègue au conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires :*

- d'actions ordinaires de la Société ; et/ou*
- de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce ;*

*dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles.*

*Le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates et/ou à terme susceptibles de résulter de la présente délégation ne pourra être supérieur à 7.000.000 euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution, ainsi que des vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-sixième résolutions de la présente assemblée, ne pourra excéder le plafond global d'un montant de 7.000.000 euros en nominal auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires supplémentaires à émettre pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;*

*2. décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation pourront notamment (i) consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires et (ii) revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non (et dans ce cas, le conseil d'administration fixera leur rang de subordination), à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies.*

*Le montant nominal maximal des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente résolution, ou leur contre-valeur en euros à la date de la décision d'émission, ne pourra excéder 50.000.000 euros, lequel plafond inclut l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée, étant précisé que ce montant est indépendant et distinct du montant de titres de créances dont l'émission serait autorisée par le conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 228-40 du Code de commerce ;*

*3. prend acte que, conformément à l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières émises, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;*

*4. décide que les actionnaires de la Société exerceront dans les conditions légales leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, le conseil d'administration aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible conformément aux dispositions de l'article L. 225-133 du Code de commerce ;*

*5. si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital telles que définies ci-dessus, le conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce, et notamment celle d'offrir au public tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites sur le marché français ou à l'étranger ;*

*6. décide que l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, notamment des bons de souscription d'actions de la Société, réalisée en application des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce pourra intervenir soit par offre de souscription, soit par attribution gratuite aux titulaires d'actions anciennes ;*

7. décide que le conseil d'administration, dans le cadre de la mise en œuvre de la présente délégation de compétence, décidera l'émission de titres, arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il déterminera la catégorie des titres émis et fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, le montant de la prime qui pourra être demandée lors de l'émission, les modalités de leur libération, leur date (avec une date de jouissance éventuellement rétroactive), les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires de la Société ;

8. plus généralement, décide que le conseil d'administration déterminera l'ensemble des caractéristiques, montant et modalités de toute émission et des titres à émettre (y compris, le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société, attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre) et, lorsque les valeurs mobilières à émettre consisteront ou seront associées à des titres de créance, leur durée, déterminée ou non, leur rémunération et, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société).

Le conseil d'administration pourra modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la présente délégation, le conseil d'administration pourra également :

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales applicables ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;

9. confère tous pouvoirs au conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions légales pour mettre en œuvre la présente résolution et notamment :

- passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées, constater la réalisation desdites émissions et procéder à la modification corrélative des statuts ; et
- procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

10. décide que la présente délégation est conférée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. »

En vertu de cette délégation de compétence, le conseil d'administration a décidé, dans sa séance du 1<sup>er</sup> juillet 2014, du principe de l'émission, en une seule fois, dans les meilleurs délais sous réserve des

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

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

## 2. Conditions de l'émission

Les conditions d'émission des OCEANE sont décrites dans le Prospectus qui fait partie intégrante du présent rapport et sont résumées ci-dessous.

<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières</b>	Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions ordinaires nouvelles ou existantes. Les OCEANE sont soumises au droit français. Code ISIN FR0012018778
<b>Devise d'émission</b>	Euro
<b>Nombre d'OCEANE émises / Valeur nominale</b>	L'émission (ci-après l'« <b>Emission</b> ») sera d'un montant nominal de 15 389 710,00 euros, représentant 1 099 265 OCEANE, La valeur nominale des OCEANE est fixée à 14,00 euros. Les OCEANE seront émises au pair, soit 14,00 euros par OCEANE, payables en une seule fois à la date de règlement-livraison des OCEANE.
<b>Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières</b>	Sans objet Les OCEANE et les droits préférentiels de souscription sont librement négociables.
<b>Demande d'admission à la négociation</b>	Les OCEANE feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France. Leur cotation est prévue le 05 août 2014, sous le code ISIN FR0012018778.
<b>Politique en matière de dividendes</b>	La Société n'a pas distribué de dividendes lors des trois précédents exercices. La Société n'envisage pas de verser de dividendes dans les trois prochaines années. Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux au profit de l'Etat, conformément aux dispositions du Code du domaine de l'Etat.
<b>Droits attachés aux valeurs mobilières, rang de créance et restrictions applicables</b>	<b>Droits attachés aux OCEANE</b> Les OCEANE sont des titres financiers portant intérêt et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles et/ou existantes dans les conditions résumées ci-après (ci-après le « <b>Droit à l'Attribution d'Actions</b> »).  <b>Rang des OCEANE</b> Les OCEANE et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires, directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés. Les OCEANE sont assorties des suretés suivantes, consenties au profit des porteurs des OCEANE : nantissement de 100% des titres détenus par ARTEA dans la société SAS F.E.S.V., dont les capitaux propres consolidés (IFRS) s'élèvent à 17,1 millions d'euros au 31 décembre 2013. Les actifs de la SAS F.E.S.V. consolidés à fin 2013 sont principalement constitués de 16 immeubles de placement dont la valeur est expertisée à 61,9 M€ et les principaux passifs sont constitués d'une dette financière de 40,3 M€.

	<p><b>Maintien des OCEANE à leur rang</b> Exclusivement en cas de sûretés consenties par la Société au bénéfice des porteurs d'autres obligations ou d'autres titres financiers négociables représentatifs de titres de créance émis ou garantis par la Société.</p> <p><b>Restrictions applicables</b> L'Emetteur s'engage à maintenir (i) un ratio de LTV (tel que défini ci-dessous) issu des comptes consolidés du Groupe ARTEA inférieur ou égal à soixante-quinze pour cent (75%) jusqu'au remboursement effectif et/ou la conversion de la totalité des OCEANE au 31 décembre des années 2014 à 2018 ainsi que (ii) un niveau de capitaux propres consolidés (IFRS) d'au moins 12 millions d'euros pour sa filiale SAS F.E.S.V. au 31 décembre des années 2014 à 2018. Le ratio de LTV calculé au 31 décembre 2013 s'élevait à 63,9%.</p> <p>Pour les besoins des présentes Modalités, le ratio de « <b>LTV</b> » désigne, à une date donnée le rapport entre (x) la Dette Financière Nette et (y) la Juste Valeur des Actifs Immobiliers, où : (x) Dette Financière Nette signifie, à une date donnée, la différence entre les dettes financières consolidées affectées aux opérations de conservation des actifs du Groupe et la trésorerie consolidée du Groupe calculée sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe ; et (y) Juste Valeur des Actifs Immobiliers signifie la valeur des actifs immobiliers du Groupe hors droits (y compris les participations dans des sociétés immobilières mises en équivalence) déterminée sur la base des rapports d'experts indépendants les plus récents.</p>
<b>Taux d'intérêt nominal</b>	<p>Taux nominal annuel de 6%, payable à terme échu, le 1er janvier de chaque année (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (chacune ci-après une « <b>Date de Paiement d'Intérêts</b> »), soit 0,84 euro par OCEANE et par an. L'intérêt sera calculé <i>prorata temporis</i> pour la période courant du 04 août 2014 au 31 décembre 2014 inclus. L'intérêt sera calculé <i>prorata temporis</i> pour la période courant du 1er janvier 2019 au 04 août 2019 inclus.</p>
<b>Date d'entrée en jouissance</b>	<b>Date d'émission, de jouissance et de règlement livraison des OCEANE</b> Prévue le 04 août 2014 (ci-après la « <b>Date d'Emission</b> »).
<b>Durée de l'emprunt</b>	5 ans
<b>Date de maturité</b>	A moins qu'elles n'aient été amorties de façon anticipée, échangées ou converties, les OCEANE seront remboursées en totalité au pair le 04 août 2019 (ou le jour suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (ci-après la « <b>Date de Maturité</b> »).
<b>Amortissement, remboursement</b>	<p><b>Amortissement normal des OCEANE</b> En numéraire en totalité le 04 août 2019 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair.</p> <p><b>Amortissement anticipé des OCEANE</b> - à tout moment, pour tout ou partie des OCEANE, sans limitation de prix ni de quantité, par rachats en bourse ou hors bourse ou par offres de rachat ou d'échange.  - à tout moment, pour la totalité des OCEANE en circulation sous réserve d'un préavis d'au moins 30 jours calendaires, par remboursement au pair majoré des intérêts courus, si leur nombre est inférieur à 10% du nombre des OCEANE émises.</p> <p><b>Exigibilité anticipée des OCEANE</b> Possible en numéraire, au pair majoré des intérêts courus, notamment en cas de (i) défaut de la Société ou dans l'hypothèse d'une distribution de dividendes qui serait décidée par les actionnaires de la Société alors que les capitaux propres consolidés part du groupe de la Société seraient inférieurs à 70 millions d'euros (au regard d'un montant de capitaux propres part du groupe consolidé pro forma de 54 945 K€ au 31 décembre 2013) ou qui aurait pour conséquence de rendre lesdits capitaux propres consolidés part du groupe de la Société inférieurs à 70 millions d'euros ou (ii) en cas de non-respect par la Société de l'engagement financier mentionné au paragraphe C.8 du présent résumé.</p> <p><b>Remboursement anticipé au gré des porteurs d'OCEANE en cas de changement de contrôle</b> Un « <b>Changement de Contrôle</b> » désigne l'un quelconque des événements suivants : (i) un tiers, autre que Philippe BAUDRY et, le cas échéant, ses ayants droits à titre universel, vient à détenir, directement ou indirectement, agissant seul ou de concert, le contrôle de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce,</p>

	<p>(ii) Philippe BAUDRY, agissant de concert et, le cas échéant, ses ayants droits à titre universel cessent de détenir, directement ou indirectement, le contrôle de la Société au sens de l'article L233-3 du Code de commerce.</p> <p>En cas de Changement de Contrôle, tout porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des OCEANE qu'il détient, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (ci-après la « Date de Remboursement Anticipé »).</p> <p>Si un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur devra en informer les porteurs par avis (ci après l'« Avis de Changement de Contrôle »), au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif.</p> <p>Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs OCEANE, les porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier (ci-après défini) au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier (ci-après la « Demande de Remboursement Anticipé »). Toute Demande de Remboursement Anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Financier.</p> <p>Les Demandes de Remboursement Anticipé devront parvenir à l'Agent Financier et les OCEANE correspondantes devront être transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire de son teneur de compte au plus tard le cinquième (5ème) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé.</p> <p>Un contrat de service financier relatif aux OCEANE a été conclu entre l'Emetteur et CACEIS, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, en qualité d'agent financier, d'agent payeur, d'agent en charge de l'option de remboursement et d'agent de constatation (ci-après l'« Agent Financier », ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent financier, agent payeur, agent en charge de l'option de remboursement ou agent de constatation susceptible d'être désigné ultérieurement).</p> <p>Droit à la conversion/l'échange des OCEANE en actions au gré des porteurs</p> <p>A tout moment à compter de la Date d'Emission, jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement normale ou anticipée, les porteurs d'OCEANE pourront demander l'attribution d'actions de la Société à raison de vingt (20) actions de la Société pour une OCEANE sous réserve des ajustements prévus par la loi en cas d'opérations ayant une incidence sur la parité de conversion. Il est ici rappelé que lors de l'assemblée générale du 13 juin 2014, les actionnaires de MEDEA (devenue ARTEA) ont approuvé le principe de procéder, dans un délai de 6 mois à compter de cette assemblée, au regroupement d'actions composant le capital social de la Société, de telle sorte que vingt actions de 0,07 euro de valeur nominale chacune seront échangées contre une action nouvelle de 1,40 euro de valeur nominale. Le capital social de la Société serait ainsi, après ce regroupement, composé de 4 946 694 actions d'une valeur unitaire nominale de 1,40 euro. Ainsi à l'issue de ce regroupement d'actions, les porteurs d'OCEANE pourront demander l'attribution d'actions de la Société à raison d'une action de la Société pour une OCEANE. Cette opération de regroupement d'actions sera réalisée après la réalisation de la présente Emission.</p> <p>La Société pourra à son gré remettre des actions nouvelles à émettre ou des actions existantes ou une combinaison des deux.</p>
<b>Taux de rendement actuariel brut</b>	Le taux de rendement actuariel annuel brut s'élève à 6% en l'absence de conversion ou d'échange en actions.
<b>Droit applicable</b>	Droit français
<b>Représentant des porteurs d'OCEANE</b>	<p><b>Représentant titulaire de la masse des porteurs d'OCEANE :</b> Mélania BONANNO, 22, rue Lepic, 75018 Paris</p> <p><b>Représentant suppléant de la masse des porteurs d'OCEANE :</b> Eric PARENT, 14 rue de la Libération, 92210 Saint Cloud</p>
<b>Lien du paiement des intérêts avec un instrument dérivé</b>	<p>Sans objet.</p> <p>Le paiement des intérêts des OCEANE n'est lié à aucun instrument financier.</p>
<b>formations concernant les actions sous-jacentes</b>	<p>A la date du présent Prospectus, le capital de la Société s'élève à 6 925 372,51 euros, il est composé de 98 933 893 actions de 0,07 euro de valeur nominale entièrement libérées.</p> <p><b>Description des actions sous-jacentes</b></p> <p>Les actions sont admises aux négociations sous le libellé « ARTEA » sur le compartiment C d'Euronext Paris (code ISIN FR0000063323).</p> <p>L'action ARTEA est classée dans le secteur 3355 « Auto Parts » de la classification sectorielle ICB.</p> <p><b>Devise</b> Euro</p>

	<p><b>Droits attachés aux actions sous-jacentes et modalités d'exercice de ces droits</b>  Les actions nouvelles émises sur conversion des OCEANE porteront jouissance courante. Elles seront immédiatement assimilables aux actions existantes et feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris, sur la même ligne de cotation que les actions existantes.  Les actions existantes remises sur échange des OCEANE seront des actions ordinaires existantes portant jouissance courante qui conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions.  Les actions existantes sont et les actions nouvelles seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. Les principaux droits attachés aux actions nouvelles et/ou existantes sont le droit à dividendes, le droit de vote, le droit préférentiel de souscription et le droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</p> <p><b>Restrictions à la libre négociabilité</b>  Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société ou qui seront remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.</p> <p><b>Cotation des actions sous-jacentes</b>  Les actions nouvelles de la Société feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris, sur la même ligne de cotation que les actions existantes. Les actions existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront immédiatement négociables en bourse.</p> <p><b>Droit de vote double</b>  Les statuts prévoient des droits de vote double en cas de détention d'actions au nominatif depuis plus de 4 ans.</p>
--	--

### 3. But de l'émission

Le but de l'émission mentionné dans le Prospectus était le suivant :

*« Cette Emission permettra à la Société de financer la part de capitaux nécessaire et obtenir ainsi le financement bancaire pour la part restante, lui permettant de conserver en patrimoine 10 actifs représentant une surface de 57 000 m<sup>2</sup> pour un investissement d'environ 96 M€. Il s'agira d'actifs issus de projets occupés par des locataires de renom pour lesquels ces derniers ne souhaiteront pas devenir propriétaires. En cas de réalisation partielle de l'Emission, la Société ajustera en conséquence son objectif de conservation en patrimoine en cédant en VEFA les immeubles qu'elle ne pourra pas conserver, comme elle s'en ménage en permanence la possibilité.*

*Le montant des fonds jugés nécessaires pour lancer ces opérations qui seraient conservées en patrimoine, et donc obtenir le financement bancaire correspondant, s'élève en cumulé à environ 33 M€, c'est-à-dire 35% du montant de l'investissement.*

*Le montant total des marges (après IS) envisagé au titre des opérations qui seraient vendues en VEFA s'élève à environ 13 M€.*

*Ainsi, le besoin en capitaux de 33 M€ serait couvert en grande partie par la marge envisagée au titre des VEFA (13 M€) et le produit de la présente émission (15 M€). Le solde, à savoir environ 5 M€, sera financé par (i) les flux de trésorerie libres dégagés par l'activité et / ou (ii) un moindre besoin en capitaux exigés par les banques (contre 35% estimés à ce stade).*

*Si les levées de fonds et financements bancaires ne sont pas réalisés, ARTEA sera amené à augmenter le nombre d'opérations cédées en VEFA et à diminuer ainsi le nombre d'opérations qu'elle conserverait en patrimoine.*

*Les objectifs présentés ci-dessus sont susceptibles d'évolution ; en effet certaines opérations identifiées pourraient ne pas être réalisées aux échéances mentionnées et parallèlement d'autres opérations non encore identifiées à ce jour sont susceptibles d'être lancées.*

*Le montant des fonds levés, dans le cadre de la présente Emission, ne se substituera en aucun cas au financement bancaire mais viendra renforcer la part de fonds que la Société doit apporter afin, entre autre, d'obtenir un financement bancaire pour chacun des projets qu'elle souhaite garder en patrimoine. »*

#### **4. Modalités de détermination du prix d'émission et justification**

Le prix d'émission des OCEANE et les bases de conversion ont été déterminés au mieux des intérêts de la Société et des actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause, tels que, notamment, la tendance des marchés boursiers en général et de celui de l'action de la Société, l'écart de taux d'intérêt par rapport au marché des obligations de référence, les différentes options dont bénéficie la Société et les conditions financières observées sur les marchés pour des titres comparables.

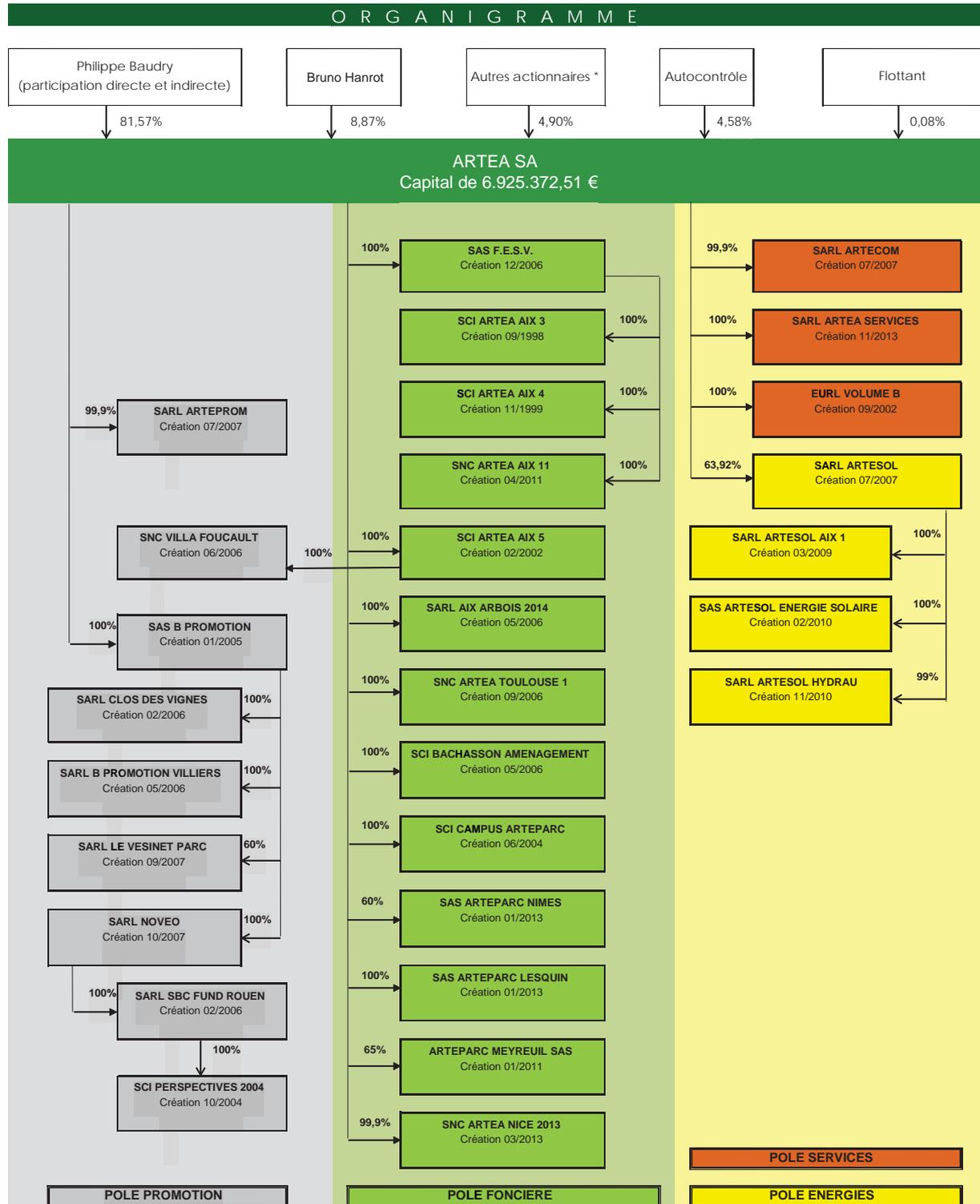
Les OCEANE ont été émises au pair, soit 14,00 euros par OCEANE, faisant ressortir une décote de 30% par rapport au dernier cours de l'action de la Société au 07 juillet 2014.

#### **5. Résultats de l'émission**

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

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

### 7.3 Organigramme du Groupe au 31/12/2014



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

L'actionnaire minoritaire d'ARTEPARC MEYREUIL SAS et d'ARTEPARC NIMES est la Caisse des Dépôts et Consignation. L'actionnaire minoritaire d'ARTESOL et LE VESINET PARC est Philippe BAUDRY. Les flux de trésorerie de ces participations sont gérés par la maison mère du groupe, ARTEA, par l'intermédiaire de conventions de trésorerie.

#### **7.4 Contrats importants**

Néant.

#### **7.5 Recherche et développement, brevets et licences**

Néant.

#### **7.6 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Cf. annexe 8.6.

#### **7.7 Personnes responsables du document.**

##### 7.7.1 Contrôleurs légaux des comptes

#### **Commissaires aux comptes titulaires**

##### DELOITTE & ASSOCIES SA

représentée par Laurent HALFON  
185 C, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

##### JLS PARTNER

Représenté par Jacques SULTAN  
12, boulevard Raspail  
75007 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 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.

#### **Commissaires aux comptes suppléants**

##### BEAS

Suppléant de DELOITTE & ASSOCIES  
7/9 villa Houssay  
92200 Neuilly sur Seine

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 6 mai 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

##### Monsieur Daniel CHRIQUI

Suppléant de JLS PARTNER  
5, rue Plumet  
75015 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 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.

## 7.7.2 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes, au titre de l'année 2014, se ventilent de la manière suivante:

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES				JLS PARTNER				Grant Thornton				ORGECO				
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	
<b>Audit</b>																	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																	
o Émetteur[1]	14 000	87 060	20%	39%	9 000	24 000	100%	100%									
o Filiales intégrées globalement	55 000	14 749	80%	7%					8 300	8 220	100%	100%	6 100	6 200	100%	100%	
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes		121 311	0%	54%													
o Émetteur																	
o Filiales intégrées globalement		0	0%	0%											0	0%	
<b>Sous-total</b>	<b>69 000</b>	<b>223 120</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>9 000</b>	<b>24 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 300</b>	<b>8 220</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>6 100</b>	<b>6 200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																	
Juridique, fiscal, social	0	0	0%	0%	0			0%				-	-				
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	0	0	0%	0%	0			0%				-	-				
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>			<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>69 000</b>	<b>223 120</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>9 000</b>	<b>24 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 300</b>	<b>8 220</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>6 100</b>	<b>6 200</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

### 7.7.3 Responsable du Rapport Financier Annuel

Philippe BAUDRY, Président-Directeur Général d'Artea

#### **Attestation de la personne responsable du Rapport Financier Annuel**

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 7 mai 2015

Philippe BAUDRY



## 8. Annexes

### ***Annexe 8.1 - Rapport spécial à l'Assemblée générale ordinaire du 23 juin 2015 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)***

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2014 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2014, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant;

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2014 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant;

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2014, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant;

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2014 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant.

Le Conseil d'administration

***Annexe 8.2 - Rapport spécial du Conseil concernant l'attribution d'actions gratuites (article L. 225-197-4 du Code de commerce)***

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 : néant.

**Annexe 8.3 - Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices**

(article R. 225-102 du Code de commerce)

(en euros)

<b>Nature des Indications / Périodes</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	mois	mois
<b>I – Situation financière en fin d'exercice</b>					
a ) Capital social	6 925 373	41 370	543 720	543 270	543 720
b ) Nombre d'actions émises	4 946 694				
c ) Nombre d'obligations convertibles en actions	1 000 751				
<b>II – Résultat global des opérations effectives</b>					
a ) Chiffre d'affaires hors taxes	2 874 879	4 033		305 676	0
b ) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	461 559	-66 742	-81 110	1 651 150	- 210 797
c ) Impôt sur les bénéfices	41 586			88 620	0
d ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	419 973	-66 742	-81 110	1 564 330	-210 797
e ) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	302 485	-145 764	-81 110	1 564 330	- 210 797
f ) Montants des bénéfices distribués					
g ) Participation des salariés					
<b>III – Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	0,08				
b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0.06				
c ) Dividende versé à chaque action					
<b>IV – Personnel :</b>					
a ) Nombre de salariés	5				
b ) Montant de la masse salariale	479 212				
c ) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	195 157				

## Annexe 8.4 - Tableau récapitulatif des délégations

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'assemblée générale de MEDEA du 13 juin 2014 a accordé les délégations résumées dans le tableau ci-dessous :

N°	Objet de l'autorisation	Montant maximum autorisé	Date et durée de l'autorisation	Utilisation en 2014
22	<b>Émissions avec droit préférentiel</b> Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal Titres de créances : 50 M€	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	OUI <sup>14</sup>
23	<b>Émissions sans droit préférentiel ouverte au public</b> Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal Titres de créances : 50 M€	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
24	<b>Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier)</b> Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal Titres de créances : 50 M€ Dans la limite de 20% du capital par an	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
26	<b>Augmentation des montants des émissions en cas de demandes excédentaires</b>	15% de l'émission initiale des résolutions n°22, 23 et 24	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
27	<b>Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres</b>	1 M€	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON

<sup>14</sup> CA du 1<sup>er</sup> juillet 2014.

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

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

28	<b>Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital</b>	10% du capital	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016	NON
29	<b>Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe</b>	100 000 €	18 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 décembre 2015	NON
30	<b>Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre</b>	5% du capital	38 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 décembre 2017	NON
31	<b>Options de souscription ou d'achat d'actions</b>	5% du capital	38 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 décembre 2017	NON

---

## **Annexe 8.5 - Rapport du Président relatif aux travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration du 28 avril 2015.

Il est précisé que la Société se réfère au code de gouvernance d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middlednext de décembre 2009. Ce code est notamment disponible sur le site de l'Institut Français de Gouvernement des Entreprises (IFGE) : <http://www.ifge-online.org/publications/le-code-de-gouvernance-middlednext/>

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public sont détaillés en page 55 et suivantes du rapport de gestion.

Voir également la partie 4.3 « facteurs de risques » du rapport de gestion en page 29 et suivantes.

### **1. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

#### **1.1. Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration**

##### **1.1.1 Organisation du Conseil d'administration**

---

#### **LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration d'Artea était composé, au 31 décembre 2014, de 5 membres :

- Philippe BAUDRY, Président-Directeur Général et actionnaire majoritaire d'Artea,
- Bruno HANROT, Directeur Général Délégué et Directeur Opérationnel d'Artea,
- Sophie LACOUTURE-ROUX (indépendante),
- Hervé MOUNIER (indépendant),
- Frédéric VY XIENH, Directeur Administratif et Financier d'Artea.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

<b>Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2014</b>	<b>Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre</b>
Philippe BAUDRY	2014
Président du Conseil d'administration	
Bruno HANROT	2014
Administrateur	
Sophie LACOUTURE-ROUX	2016
Administrateur	
Hervé MOUNIER	2016
Administrateur	
Frédéric VY XIENH	2014 <sup>15</sup>
Administrateur	

### Informations générales sur les Administrateurs au 31 décembre 2014

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

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

**Sophie LACOUTURE-ROUX** (49 ans ; de nationalité française) est diplômée en économie et finance, et après avoir commencé sa carrière en 1991 chez Ernst & Young Audit, elle est depuis 2010 Directeur des normes et de la qualité comptable et financière du groupe Plastic Omnium.

**Hervé MOUNIER** (56 ans ; de nationalité française) est diplômé Ingénieur TP en 1983 de l'Ecole Spéciale des Travaux Public (ESTP), de l'Institut d'Administration des Entreprises (I.A.E) en 1985, et membre de la R.I.C.S depuis juin 2003 (Royal Institute of Chartered Surveyors). Il est Directeur de la Prospective et du Développement Immobilier du groupe Orange depuis 2011.

**Frédéric VY XIENH**<sup>16</sup> (46 ans ; de nationalité française) est diplômé d'une Maîtrise des Sciences et de Gestion de l'Université Paris I – Sorbonne.

### Administrateurs indépendants

L'existence d'un actionariat de référence fort peut conduire le Conseil à surreprésenter les intérêts de cet actionariat au détriment des minoritaires, mais aussi à conforter des visions stratégiques ou des représentations de l'environnement qui peuvent s'avérer erronées. C'est pourquoi il est bon que les conseils s'ouvrent à des personnalités externes chargées d'apporter un regard différent sur les décisions prises en conseil.

<sup>15</sup> Démission de son mandat le 02/03/2015.

<sup>16</sup> Départ de la société le 17 février 2015 et démission du mandat d'administrateur le 2 mars 2015.

Le Code Middlednext précise la notion : Quatre critères permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Les Administrateurs indépendants d'Artea respectent tous ces critères et sont :

- Sophie LACOUTURE-ROUX,
- Hervé MOUNIER.

**Monsieur Philippe BAUDRY**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2013

Prochain renouvellement : 2015

Adresse professionnelle : 55 avenue Marceau 75116 PARIS

**Mandats exercés durant l'exercice 2014 :**

**En France - Groupe ARTEA :**

- SA ARTEA : Président-Directeur Général
- SNC ARTEA NICE 2013 : Gérant
- SCI CAMPUS ARTEPARC : Gérant
- SNC ARTEA AIX 11: Gérant
- SNC ARTEA TOULOUSE 1 : Gérant
- SAS FESV : Président
- SNC VILLA FOUCAULT : Gérant
- SAS B PROMOTION : Président
- SARL ARTEPROM : Gérant
- SNC ARTECOM : Gérant
- SARL ARTESOL : Gérant
- SARL ARTESOL AIX 1 : Gérant
- SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE : Président
- SARL ARTESOL HYDRAU : Gérant
- SARL B PROMOTION VILLIERS : Gérant
- SCI BACHASSON AMENAGEMENT : Gérant
- SCI LE VESINET PARC : Gérant
- SARL VOLUME B : Gérant
- SCI DES 4 VENTS : Gérant
- SARL ARTEME : Gérant
- SAS B PROMAUTO : Directeur Général
- SARL AIX ARBOIS 2014 : Gérant
- SARL ARTEA SERVICES : Gérant
- SCI EXCEL PARC : Gérant

- SAS B PROMIXIM : Président
- SARL BRESTAM 07 : Gérant
- SARL AGENCE VBI : Gérant

**A l'étranger (Grande-Bretagne) :**

- ARTEA LONDON LTD: Président

**Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années :**

- SNC ARTEA TOULOUSE 1 : Gérant

**Monsieur Bruno HANROT**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2013

Prochain renouvellement : 2015

Adresse professionnelle : 55 avenue Marceau 75116 PARIS

**Mandats exercés durant l'exercice 2014 :**

**En France - Groupe ARTEA :**

- SA ARTEA : Directeur Général Délégué et Administrateur
- SCI ARTEA AIX 3 : Gérant
- SCI ARTEA AIX 4 : Gérant
- SCI ARTEA AIX 5 : Gérant
- SCI CLOS DES VIGNES ex VAILLANT : Gérant

**Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années :**

Néant.

**Madame Sophie LACOUTURE-ROUX**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2014

Prochain renouvellement : 2017

Adresse professionnelle : PLASTIC OMNIUM, 1 Rue du Parc - 92300 Levallois-Perret

**Mandats exercés durant l'exercice 2014 :**

**En France - Groupe ARTEA :**

- SA ARTEA : Administrateur

**Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années :**

Néant.

**Monsieur Hervé MOUNIER**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2014

Prochain renouvellement : 2017

Adresse professionnelle : ORANGE, 78 rue Olivier de Serres – 75015 Paris

**Mandats exercés durant l'exercice 2014 :**

**En France - Groupe ARTEA :**

- SA ARTEA : Administrateur

**En France - Hors Groupe ARTEA :**

- SCI GUIMISEB : Gérant

**Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années :**

Néant.

**Monsieur Frédéric VY XIENH**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2013

Prochain renouvellement : -<sup>17</sup>

Adresse professionnelle : -

**Mandats exercés durant l'exercice 2014 :**

**En France - Groupe ARTEA :**

- SA ARTEA : Administrateur

**En France - Hors Groupe ARTEA :**

- SARL Domaine de St Ferreol : Co-gérant

**Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années :**

- SA EFI : Administrateur

### **1.1.2 Le rôle du Conseil**

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

En outre, l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2014 a délégué sa compétence au Conseil d'administration pour :

- Procéder à l'achat par la Société de ses propres actions (durée 18 mois).
- Décider de l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créances (durée 24 mois).
- Décider de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offre au public, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créances (durée 24 mois).
- Décider de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par placement privé, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créances (durée 24 mois).
- En cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et/ou à des titres de créance,

---

<sup>17</sup> Démission du mandat d'administrateur le 02/03/2015

fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10% du capital social par période de 12 mois (durée 24 mois).

- Augmenter le montant des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en cas de demandes excédentaires (durée 24 mois).
- Augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (durée 24 mois).
- Décider de l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société dans la limite de 10% du capital social, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (durée 24 mois).
- Réaliser une augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (durée 18 mois).
- Procéder à des attributions gratuites et conditionnelles d'actions, existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société (durée 38 mois).
- Consentir au bénéfice de membres du personnel et/ou de dirigeants mandataires sociaux des options de souscription d'actions ou d'achat d'actions (durée 38 mois).

### 1.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration

---

#### **LA TENUE DES REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2014, le taux de présence atteignant 67 % en moyenne.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### **Réunion du 3 janvier 2014 (ODJ) :**

- I. AUTORISATION A DONNER AU PRESIDENT AFIN DE SIGNER AVEC ARTEA :
  - un contrat de prestations de services administratifs, techniques et financiers
  - une convention de trésorerie

#### **Réunion du 9 avril 2014 (ODJ) :**

- I. EXPOSE DU PRESIDENT SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE
- II. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE
- III. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT
- IV. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L225-38 DU CODE DE COMMERCE
- V. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L225-39 DU CODE DE COMMERCE
- VI. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- VII. RAPPORT FINANCIER ANNUEL - RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL A L'AG – EXPOSE SOMMAIRE – TABLEAU DES

RESULTATS FINANCIERS

VIII. AG ANNUELLE

IX. TEXTE DES RESOLUTIONS

X. COMMUNICATION AUX ACTIONNAIRES

**Réunion du 5 mai 2014 (ODJ) :**

- I. EXAMEN ET APPROBATION DU PROJET DE FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA SOCIETE ARTEA PAR MEDEA
- II. RATIFICATION DE LA COOPTATION DES ADMINISTRATEURS
- III. CONSEQUENCES DE LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA SOCIETE ARTEA PAR LA SOCIETE - POINTS SUPPLEMENTAIRES A PORTER A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE APPELEE A APPROUVER LA FUSION
- IV. CONVOCATION DES ACTIONNAIRES EN ASSEMBLEE GENERALE MIXTE, ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE ; MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE CONVOQUEE POUR LE 13 JUIN 2014 ; REDACTION DU RAPPORT ET DU TEXTE DES RESOLUTIONS A SOUMETTRE A LADITE ASSEMBLEE
- V. COMITE D'AUDIT ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

**Réunion du 27 juin 2014 (ODJ) :**

- I. NOMINATION DE BRUNO HANROT EN QUALITE DE DIRECTEUR GENERAL DELEGUE ; DETERMINATION DE SES POUVOIRS ET FIXATION DE SA REMUNERATION
- II. FIXATION DE LA REMUNERATION DE PHILIPPE BAUDRY, PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

**Réunion du 1<sup>er</sup> juillet 2014 (ODJ) :**

- I. EMISSION D'OBLIGATIONS A OPTION DE CONVERSION ET/OU ECHANGE EN ACTIONS NOUVELLES OU EXISTANTES (OCEANE) POUR UN MONTANT NOMINAL MAXIMUM DE 20M€ ET DELEGATION DE POUVOIRS A LA DIRECTION GENERALE A L'EFFET DE REALISER LADITE EMISSION

**Réunion du 10 septembre 2014 (ODJ) :**

- I. PROJET DE GROUPEMENT DES ACTIONS DE LA SOCIETE
- II. RAPPORT COMPLEMENTAIRE ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L. 225-129-5, R. 225-116 ET R. 225-17 DU CODE DE COMMERCE, DANS LE CADRE DE L'EMISSION D'OBLIGATIONS A OPTION DE CONVERSION EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU D'ECHANGE EN ACTIONS EXISTANTES (OCEANE)
- III. FIXATION D'UNE PRIME AU BENEFICE DU PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL

**Réunion du 8 octobre 2014 (ODJ) :**

- I. APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES DU SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2014
- II. ORIENTATION STRATEGIQUE DE LA SOCIETE

**Réunion du 26 novembre 2014 (ODJ) :**

- I. AUTORISATION DONNEE A LA SOCIETE DE S'ENGAGER A NE PAS CEDER LES PARTS LUI APPARTENANT DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE DENOMMEE ARTEA NICE 2013
- II. POUVOIRS
- III. TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL

#### **1.1.4 Les limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général**

---

##### **Philippe BAUDRY**

Président-Directeur Général

##### **Bruno HANROT**

Directeur Général Délégué et Administrateur

Directeur Opérationnel

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers, et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

##### **LES MESURES PRISES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR EVALUER SES PERFORMANCES :**

Le Conseil d'administration comprend deux membres indépendants sur quatre membres en tout.

##### **GOVERNEMENT D'ENTREPRISE**

La société ARTEA se réfère au code de gouvernement d'entreprise Middledent pour les valeurs moyennes et petites (sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à 1 milliard d'euros) de décembre 2009.

##### **LE REGLEMENT INTERIEUR**

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration (adopté le 4 mars 2015) a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

##### **DECLARATIONS LIEES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société ;
- aucun membre du conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou

d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;

- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration ou de direction à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

## **AUTRES INFORMATIONS**

Les principales dispositions des conventions d'actionnaires sont décrites en pages 49 et 50 du Rapport de gestion.

### **1.2. Les comités spécialisés**

Le rôle de ces comités, dont les membres sont issus ou non du Conseil d'Administration, est d'améliorer l'efficacité du Conseil, et, d'une manière générale, la gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités d'études et de travail. Il fixe également la composition de chaque comité d'études. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités d'études sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'Administration détermine le nombre de membres de chaque comité.

Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'Administration ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur Général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Dans le silence des textes, les membres des comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'Administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'Administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la société Artea a choisi de mettre en place, depuis début 2015, un Gouvernement d'Entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'Administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la

Société. Le conseil d'administration du 4 mars 2015 a adopté un règlement intérieur du conseil et créé un comité d'audit.

Ce Comité rendra compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

### **Comité d'audit**

Le Comité d'audit est composé en 2015 de, conformément aux recommandations du code de gouvernement d'entreprise Middlednext :

- Sophie LACOUTURE-ROUX
- Hervé MOUNIER

- 1) Le comité assure le suivi du processus d'élaboration de l'information financière de la société et revoit l'information comptable et financière et en particulier les comptes en s'interrogeant sur la traduction comptable des événements importants ou des opérations complexes (acquisitions ou cessions significatives, restructurations, opérations de couverture, existence d'entités ad hoc, provisions importantes, etc.) qui ont eu une incidence sur les comptes de l'entreprise.
- 2) Le comité assure le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques consistant tout d'abord à s'assurer de la mise en place d'une procédure d'identification des risques et des moyens de leur contrôle. Le comité d'audit peut à cette fin établir une cartographie des risques. Outre ceux relatifs à l'élaboration de l'information comptable et financière, sont visés également les risques opérationnels, les risques de fraude et de non-conformité aux lois et règlements, les risques environnementaux, etc. pouvant affecter les comptes. Le comité s'assure de la mise en œuvre effective des processus et systèmes de contrôle et de leur fonctionnement au moyen des informations qu'il recueille auprès de la direction générale, des auditeurs internes et des commissaires aux comptes. Le comité évalue également les procédures de contrôle notamment au regard de référentiels tels que le cadre de référence de l'AMF ou le Coso Report II. Il est ainsi amené à réviser périodiquement les indicateurs de risques, et plus généralement à proposer, en lien avec les services d'audit interne, la mise en place d'un dispositif d'amélioration continue des systèmes.
- 3) Le comité d'audit assure le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes. L'objectif de ce suivi est de permettre au comité d'audit de prendre connaissance des principales zones de risques ou d'incertitudes sur les comptes annuels identifiées par les commissaires aux comptes, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission. A cette fin, le comité d'audit examine les principaux éléments ayant un impact sur l'approche d'audit (périmètre de consolidation, options comptables, nouvelles normes appliquées, opérations importantes, etc.) et les risques significatifs relatifs à l'élaboration et au traitement de

l'information comptable et financière, identifiés par le commissaire aux comptes. Par ailleurs, le comité d'audit échange avec les commissaires aux comptes et examine leurs conclusions. Les commissaires aux comptes doivent informer le comité d'audit de la nature et de l'importance des anomalies constatées dans les comptes et des faiblesses significatives du contrôle interne pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

- 4) Le comité d'audit assure le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes. Il doit notamment s'assurer chaque année que le montant des honoraires versés aux commissaires par la société ou la part des honoraires dans le chiffre d'affaires des cabinets et réseaux des commissaires n'est pas de nature à porter atteinte à l'indépendance de ces derniers). Les commissaires aux comptes sont tenus à l'égard du comité d'audit aux obligations spécifiques suivantes :
- examiner avec le comité d'audit les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour les atténuer ;
  - communiquer chaque année au comité une déclaration d'indépendance et une actualisation des informations relatives à leur affiliation à un réseau national ou international détaillant les prestations fournies par les membres du réseau et celles accomplies au titre des diligences directement liées à la mission.

En cas d'incertitudes sur certaines prestations, le comité d'audit doit demander au commissaire aux comptes son analyse et son interprétation des textes si les différents cas ne sont pas expressément traités par les textes, fondées, le cas échéant, sur les avis formulés par le Haut Conseil du commissariat aux comptes. Il doit s'assurer que le co-commissaire aux comptes est également informé de ces prestations. Le cas échéant, le comité d'audit peut demander à la direction générale ou au commissaire aux comptes de solliciter une saisine du Haut Conseil du commissariat aux comptes pour clarifier des positions ambiguës.

Le comité doit aussi émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale.

### **1.3 Assemblées Générales (extraits des articles 14, 31, 33, 34, 35 des statuts)**

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5% du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital fixée par les dispositions du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'Ordre du jour de l'assemblée.

Tout actionnaire peut participer aux assemblées générales personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce au troisième<sup>18</sup> jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, selon les modalités de l'article R. 225-85 du Code de commerce.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le nu-proprétaire participe à l'assemblée. L'usufruitier peut également participer ou se faire représenter à l'assemblée s'il est titulaire du droit de vote. Les propriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

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

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par son partenaire pacsé ou par toute personne de son choix, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire conforme aux prescriptions du Code de Commerce et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la Société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La Société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par le Code de Commerce.

---

<sup>18</sup> L'article 34 des statuts doit être modifié pour être mis en conformité avec l'article R 225-85 du Code de commerce tel que modifié par le décret du 8 décembre 2014 modifiant la date et les modalités d'établissement de la liste des personnes habilitées à participer aux Assemblées générales.

## **2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

Le fonctionnement de la société est articulé autour du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué (ce dernier est également administrateur).

La société fonctionne dans le cadre de délégations formalisées et appropriées pour le traitement de l'information comptable et financière. Ce traitement est assuré par le cabinet d'expertise-comptable EAF.

Par ailleurs, compte-tenu de l'introduction en bourse, de l'émission de l'OCEANE et du placement financier de 2,7M€ déprécié à 100 % à fin décembre 2014, l'organisation administrative, financière et juridique de l'entreprise a été renforcée par l'arrivée d'une Responsable juridique (création de poste en octobre 2014) et par l'arrivée d'un nouveau Directeur Administratif et Financier en mars 2015.

La mise en place de procédures, en lien avec cette nouvelle organisation, sera initiée en 2015.

Le Président du Conseil d'administration

***Annexe 8.6 – Expertises au 31 décembre 2014***



# **ARTEA**

Société Anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

## **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2014

JLS Partner  
12, boulevard Raspail  
75007 Paris

Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **ARTEA**

Société Anonyme  
55, avenue Marceau  
75116 Paris

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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.

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

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

## **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 :

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, les notes 9 « Autres produits et charges financiers » et 29 « Evènements postérieurs au 31 décembre 2014 » de l'annexe font état du traitement comptable retenu par le groupe au sujet d'un placement réalisé au cours de l'exercice, et les conditions de cession de cet actif postérieurement à la clôture. Sur la base de nos travaux ainsi que des informations qui nous ont été communiquées à ce jour et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information figurant en annexe sur la situation du groupe au regard du traitement comptable mentionnée ci-dessus.
- Les écarts d'acquisition, qui figurent au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2014 pour un montant de 18.482 milliers d'euros ont fait l'objet de tests de perte de valeur selon les modalités décrites dans le paragraphe 4 « Regroupements d'entreprise » de la note 3 « Principes et méthodes appliquées » et dans la note 11 « Ecart d'acquisition » de l'annexe. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests réalisés par un expert indépendant, ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et les hypothèses utilisées et nous

avons vérifié que l'annexe donne une information appropriée. Comme indiqué dans le paragraphe 2 « Recours à des jugements et des estimations significatives » de la note 3 « Principes et méthodes appliquées » de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles.

- Le paragraphe 6 « Immeubles de placement » de la note 3 « Principes et méthodes appliquées » de l'annexe expose les principes retenus par votre société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à des experts indépendants dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner les méthodologies d'évaluation mises en œuvre par les experts indépendants, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises et que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

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

Les commissaires aux comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Laurent HALFON

**ARTEA**

Société Anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2014

JLS Partner  
12, boulevard Raspail  
75007 Paris

Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **ARTEA**

Société Anonyme  
55, avenue Marceau  
75116 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2014

---

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 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ARTEA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, une provision pour dépréciation des titres de participation est constituée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation, déterminée par rapport à leur valeur d'utilité, est inférieure à leur coût d'acquisition.

Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts immobiliers, les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des actifs nets réévalués de ses filiales. Nous avons, sur ces bases, procédé l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Les commissaires aux comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Laurent HALFON

# **ARTEA**

Société Anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux Comptes  
établi en application de l'article  
L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du  
président du Conseil d'administration**

Exercice clos le 31 décembre 2014

---

JLS Partner  
12, boulevard Raspail  
75007 Paris

Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine

## ARTEA

Société Anonyme  
55, avenue Marceau  
75116 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux  
sur le rapport du président du  
en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce**

**Comptes  
Conseil d'administration établi**

Exercice clos le 31 décembre 2014

---

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ARTEA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président du conseil d'administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et

## ARTEA

- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

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

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

### **Autres informations**

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

ARTEA

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

Les Commissaires aux Comptes

JLS Partner

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Laurent HALFON