



Société anonyme au capital de 6 925 372,51 euros
Siège social : 12, rue de Presbourg – 75116 Paris
384 098 364 R.C.S. Paris

PROSPECTUS

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (ci-après « **Euronext Paris** ») d'Obligations à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (ci-après « **OCEANE** »), à souscrire :

- dans le cadre d'une émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (ci-après « **DPS** ») 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 ;
- dans le cadre d'un placement global et d'une offre au public portant au minimum sur les OCEANE non souscrites par exercice de DPS des actionnaires de référence, représentant un minimum de 994 158 OCEANE, au prix unitaire de 14,00 euros du 11 juillet au 29 juillet 2014 inclus.

Le montant de l'émission sera de 15 389 710,00 euros correspondant à l'émission de 1 099 265 OCEANE.

Période de souscription dans le cadre de l'exercice des DPS :
du 11 juillet 2014 au 24 juillet 2014 inclus

Période de souscription dans le cadre d'un placement global et d'une offre au public :
du 11 juillet 2014 au 29 juillet 2014 inclus



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« **AMF** ») a apposé le visa n°14-372 en date du 08 juillet 2014 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») sont disponibles sans frais au siège social de la société, sur le site Internet de la société (www.fonciere-artea.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Invest Securities
Société de Bourse
Chef de File et Teneur de Livre



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

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs du Groupe ainsi que des déclarations prospectives concernant notamment ses projets en cours ou futurs. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « avoir l'intention de », « envisager de », « anticiper », « devoir », ainsi que d'autres termes similaires. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la réalisation de ces objectifs et de ces déclarations prospectives et ces informations sur les objectifs peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés.

Le Prospectus contient des informations sur les marchés du Groupe et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille de ses marchés. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les estimations du Groupe sont fondées sur des informations obtenues auprès de clients, fournisseurs, organisations professionnelles et autres intervenants des marchés au sein desquels le Groupe opère. Bien que le Groupe considère que ces estimations sont pertinentes à la date du Prospectus, il ne peut garantir l'exhaustivité ou l'exactitude des données sur lesquelles ces estimations sont fondées, ou que ses concurrents retiennent les mêmes définitions des marchés sur lesquels ils opèrent.

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits dans le Prospectus. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

SOMMAIRE

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS.....	5
PERSONNE RESPONSABLE	21
PARTIE I – NOTE D'OPÉRATION.....	22
1 PERSONNE RESPONSABLE	23
1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	23
1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS	23
2 FACTEURS DE RISQUE	24
2.1 RISQUES LIES AU GROUPE	24
2.2 RISQUES LIES AUX OCEANE	24
3 INFORMATIONS DE BASE	28
3.1 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION	28
3.2 RAISON DE L'EMISSION ET UTILISATION DU PRODUIT	28
4 INFORMATIONS SUR LES TITRES FINANCIERS DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ DE NYSE EURONEXT A PARIS.....	29
4.1 INFORMATIONS SUR LES OCEANE (HORS DROIT A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS).....	29
4.1.1 Nature et catégorie des OCEANE offertes dont l'admission aux négociations est demandée	29
4.1.2 Droit applicable et tribunaux compétents	29
4.1.3 Forme et mode d'inscription en compte des OCEANE	29
4.1.4 Devise d'Emission des OCEANE	30
4.1.5 Rang des OCEANE.....	30
4.1.6 Droits et restrictions attachés aux OCEANE et modalités d'exercice de ces droits.....	31
4.1.7 Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus.....	31
4.1.8 Date d'échéance et modalités d'amortissement des OCEANE	32
4.1.9 Taux de rendement actuariel annuel brut.....	35
4.1.10 Représentation des porteurs d'OCEANE	35
4.1.11 Résolutions et décisions en vertu desquelles les OCEANE sont émises	36
4.1.12 Date prévue d'émission.....	38
4.1.13 Restrictions à la libre négociabilité des OCEANE	39
4.1.14 Retenue à la source applicable aux revenus et produits des OCEANE versés à des non- résidents.....	39
4.2 DROIT A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS – CONVERSION ET/OU ECHANGE DES OCEANE EN ACTIONS DE LA SOCIETE	40
4.2.1 Nature du droit de conversion et/ou d'échange.....	40
4.2.2 Suspension du Droit à l'Attribution d'Actions.....	40
4.2.3 Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions	41
4.2.4 Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	41
4.2.5 Droits des porteurs d'OCEANE aux intérêts des OCEANE et droits aux dividendes des actions livrées.....	43
4.2.6 Maintien des droits des porteurs d'OCEANE	43
4.2.7 Règlement des rompus	51
4.3 ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	52
5 CONDITIONS DE L'OFFRE.....	53
5.1 CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION.....	53
5.1.1 Conditions de l'offre	53
5.1.2 Montant de l'Emission	53
5.1.3 Période et procédure de souscription des actions par exercice des droits préférentiels de souscription	54
5.1.4 Période et procédure de souscription dans le cadre du placement et de l'offre au public.....	55
5.1.5 Calendrier indicatif de l'Emission	56
5.1.6 Révocation/Suspension de l'offre.....	56
5.1.7 Réduction de la souscription	56
5.1.8 Révocation des ordres de souscription	57
5.1.9 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions.....	57
5.1.10 Publication des résultats de l'Offre	57
5.1.11 Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription.....	57
5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES.....	57
5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre.....	57
5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes de direction ou de surveillance.....	59
5.2.3 Information pré-allocation.....	59
5.2.4 Notification aux souscripteurs	60

5.2.5	Surallocation et extension	60
5.3	PRIX DE SOUSCRIPTION.....	60
5.3.1	Fixation du prix.....	60
5.3.2	Procédure de publication du prix.....	60
5.3.3	Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription	60
5.4	PLACEMENT ET GARANTIE	61
5.4.1	Coordonnées du Chef de file et Teneur de Livre.....	61
5.4.2	Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions	61
5.4.3	Garantie	61
5.4.4	Date de signature du contrat de garantie	61
6	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION	62
6.1	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS	62
6.2	CONTRAT DE LIQUIDITE SUR LES OCEANE	62
7	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	63
7.1	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE	63
7.2	INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS EXAMINEES PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES	63
7.3	INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE	63
7.4	NOTATION DE L'EMISSION.....	63
7.5	MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE	63
7.6	DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET.....	63
7.7	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	63
8	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LES ACTIONS REMISES LORS DE L'EXERCICE DU DROIT A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS.....	65
8.1	DESCRIPTION DES ACTIONS QUI SERONT REMISES LORS DE L'EXERCICE DU DROIT A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS	65
8.1.1	Nature, catégorie et jouissance des actions remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.....	65
8.1.2	Droit applicable et tribunaux compétents	66
8.1.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.....	66
8.1.4	Devise d'émission des actions	66
8.1.5	Droits attachés aux actions	66
8.1.6	Résolutions et autorisations en vertu desquelles les actions seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions	68
8.1.7	Cotation des actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.....	68
8.1.8	Restriction à la libre négociabilité des actions.....	69
8.1.9	Réglementation française en matière d'offres publiques.....	69
8.1.10	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	69
8.1.11	Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des actionnaires.....	69
	PARTIE II – INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR	71

La partie I, note d'opération a été établie sur la base de :

- l'annexe V du règlement (CE) No 809/2004 de la commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel,
- l'annexe XIV et l'annexe III du même règlement visant uniquement la déclaration sur le fonds de roulement (§ 3.1 de l'annexe III) et la table de capitaux propres et endettement (§ 3.2 de l'annexe III).

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n° 14-372 en date du 08 juillet 2014 de l'AMF

Le résumé est constitué d'informations requises connues sous le nom d'« **Eléments** ». Ces Eléments sont numérotés dans les sections A – E (A. 1- E. 7).

Ce résumé contient tous les Eléments nécessaires devant être inclus dans un résumé pour ce type de valeurs mobilières et de l'Emetteur. Parce que certains Eléments ne sont pas requis, il peut y avoir des lacunes dans la séquence de numérotation des Eléments.

Même si un Elément peut être requis dans le résumé en raison du type de valeurs mobilières et de l'Emetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée quant à l'Elément. Dans ce cas, une courte description de l'Elément est incluse dans le résumé avec la mention « **Sans objet** ».

Section A - Avertissement

A.1	Avertissement au lecteur	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée, doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
A.2	Consentement de l'émetteur sur l'utilisation du prospectus	Sans objet

Section B - Emetteur

B.1	Dénomination sociale / Nom commercial	ARTEA
B.2	Siège social / Forme juridique / Législation / Pays d'origine	ARTEA est une société anonyme à conseil d'administration soumise au droit français, dont le siège est situé 12, rue de Presbourg – 75116 Paris – France.

<p>B.3</p>	<p>Nature des opérations et principales activités</p>	<p>Immatriculée le 31 décembre 1991 sous la dénomination sociale UGIGRIP, la Société avait notamment pour activité la fabrication et la commercialisation d'équipements de sécurité hivernale et d'activités de loisirs.</p> <p>L'activité opérationnelle d'UGIGRIP a été reprise en date du 13 juillet 2007 par les actionnaires historiques préalablement à la cession du bloc de contrôle acquis par le groupe CRESA PATRIMONIAL qui est intervenue le 26 juillet 2007.</p> <p>Le 24 février 2009, METROVACESA a acquis 96,70% du capital de MEDEA.</p> <p>En date du 16 octobre 2013, ARTEA a acquis 96,70% des actions et des droits de vote du capital social de MEDEA qui était une société sans activité. Consécutivement, une Offre Publique d'Achat Simplifiée a été déposée par ARTEA sur le solde des actions MEDEA détenues par le public. A l'issue de cette offre, ARTEA détenait 96,78% des actions et des droits de vote du capital social de MEDEA.</p> <p>En date du 13 juin 2014, les actionnaires des sociétés MEDEA et ARTEA ont approuvé en assemblées générales l'opération de fusion absorption d'ARTEA par MEDEA. Un Document d'information relatif à cette opération a été visé par l'AMF le 20 mai 2014 sous le numéro d'enregistrement E.14-033.</p> <p>Le patrimoine et les activités du Groupe ARTEA ont ainsi été transférés au profit de MEDEA (avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014). Par ailleurs, les actionnaires de MEDEA ont approuvé, au cours de l'assemblée générale du 13 juin 2014, le changement de dénomination sociale de MEDEA en ARTEA.</p> <p>Créée en 2001, ARTEA est aujourd'hui 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.</p> <p>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...</p> <p>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 lui permettant de bonifier le loyer global.</p> <p>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 il intervient :</p> <p><u>Promotion :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervention en amont du processus de création ou de restructuration d'un actif, privilégiant 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, <p><u>Foncière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition d'immeubles de placement en vue de leur location via des baux commerciaux, - Gestion locative et suivi des relations clients, - Gestion de son parc d'actifs immobiliers : <ul style="list-style-type: none"> o Gestion des travaux, o Gestion comptable, financière, administrative et juridique, o Gestion locative et suivi des relations clients, <p><u>Environnement et énergies renouvelables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conception et réalisation d'équipements pour immeubles environnementaux, - Mission de conseil et d'ingénierie environnementale pour les projets du Groupe, <p><u>Cabinet d'architecture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervention sur des projets d'urbanisme, d'architecture, d'aménagement et de space planning, - Maîtrise d'œuvre et pilotage des travaux.
-------------------	--	---

<p>B.4</p>	<p>Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société</p>	<p>Il est rappelé qu'un Document d'information relatif à la fusion absorption d'ARTEA par MEDEA a été enregistré par l'AMF le 20 mai 2014 sous le numéro d'enregistrement E.14-033. Cette opération de fusion absorption a été approuvée lors des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés MEDEA d'une part et d'ARTEA d'autre part, le 13 juin 2014.</p> <p>Cette fusion a eu pour effet le transfert des actifs et des activités complémentaires associés (promotion, foncière, énergie, services et cabinet d'architecture) d'ARTEA au profit de MEDEA ainsi que le changement de dénomination sociale de cette entité anciennement MEDEA et devenue ARTEA.</p> <p>ARTEA a connu un développement intense au cours de l'exercice 2013 marqué notamment par la livraison de quatre bâtiments. Le Groupe a généré environ 6,7 millions de revenus locatifs nets sur la base de son patrimoine qui est valorisé fin 2013 à environ 96 millions d'euros (<i>source</i> : DTZ). Depuis le début de l'exercice 2014, le Groupe poursuit son fort développement et est engagé dans un programme d'environ 90 000 m² de bureaux à livrer entre 2014 et 2016.</p> <p>Au titre de l'exercice 2014, trois nouveaux bâtiments devraient être livrés par le Groupe dont deux seraient conservés en patrimoine (Campus Arterparc A et Campus Arterparc B) et un serait cédé en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ; Bachasson C).</p> <p>L'objectif à horizon 2019 est de constituer un portefeuille d'actifs d'une valeur de 250 à 300 millions d'euros.</p>																																										
<p>B.5</p>	<p>Description du Groupe</p>	<p>(1) Fusion absorption d'ARTEA par MEDEA (société cotée sur NYSE Euronext C) finalisée le 13 juin 2014 (2) B Promotion et Volume B apportées à ARTEA le 15 avril 2014 (3) Solde détenu par la Caisse des Dépôts et Consignation (4) Solde détenu par les dirigeants d'ARTEA</p>																																										
<p>B.6</p>	<p>Actionnariat</p>	<p>En date du 13 juin 2014, l'actionnariat d'ARTEA est le suivant :</p> <table border="1" data-bbox="475 1574 1465 1933"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nombre d'actions</th> <th>Pourcentage du capital</th> <th>Nombre de droits de vote réels</th> <th>Pourcentage des droits de votes réels</th> <th>Pourcentage des droits de vote théoriques¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Philippe BAUDRY</td> <td>80 701 776</td> <td>81,57%</td> <td>80 701 776</td> <td>85,54%</td> <td>81,57%</td> </tr> <tr> <td>Bruno HANROT</td> <td>8 772 480</td> <td>8,87%</td> <td>8 772 480</td> <td>9,30%</td> <td>8,87%</td> </tr> <tr> <td>Autres actionnaires</td> <td>4 851 408</td> <td>4,90%</td> <td>4 851 408</td> <td>5,14%</td> <td>4,90%</td> </tr> <tr> <td>B Promotion (Auto-contrôle)²</td> <td>4 589 280</td> <td>4,64%</td> <td>0</td> <td>0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Flottant</td> <td>18 949</td> <td>0,02%</td> <td>19 027</td> <td>0,02%</td> <td>0,02%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>98 933 893</td> <td>100%</td> <td>94 344 691</td> <td>100%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Le pourcentage de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote conformément au mode de calcul préconisé par l'article 233-11 du règlement général de l'AMF, soit au total 98 933 971. ² B BROMOTION est une filiale directe détenue à 100% par ARTEA.</p>		Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de votes réels	Pourcentage des droits de vote théoriques ¹	Philippe BAUDRY	80 701 776	81,57%	80 701 776	85,54%	81,57%	Bruno HANROT	8 772 480	8,87%	8 772 480	9,30%	8,87%	Autres actionnaires	4 851 408	4,90%	4 851 408	5,14%	4,90%	B Promotion (Auto-contrôle) ²	4 589 280	4,64%	0	0%	-	Flottant	18 949	0,02%	19 027	0,02%	0,02%	Total	98 933 893	100%	94 344 691	100%	-
	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de votes réels	Pourcentage des droits de vote théoriques ¹																																							
Philippe BAUDRY	80 701 776	81,57%	80 701 776	85,54%	81,57%																																							
Bruno HANROT	8 772 480	8,87%	8 772 480	9,30%	8,87%																																							
Autres actionnaires	4 851 408	4,90%	4 851 408	5,14%	4,90%																																							
B Promotion (Auto-contrôle) ²	4 589 280	4,64%	0	0%	-																																							
Flottant	18 949	0,02%	19 027	0,02%	0,02%																																							
Total	98 933 893	100%	94 344 691	100%	-																																							

B.7

Informations
financières
historiques
clés
sélectionnées**Comptes sociaux ARTEA (anciennement MEDEA)**

Compte de résultat (en K€)	2013	2012
Chiffre d'affaires	4	0
Autres charges externes	169	81
Impôts, taxes et versements assimilés	0	1
Dotations aux amt, dépréc. et prov.	79	0
Résultat d'exploitation	(244)	(81)
Résultat financier	98	0
Résultat exceptionnel	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0
Résultat net	(146)	(81)

Bilan- actif (en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Total actifs non courants	25	0
Stocks et en-cours	0	0
Clients et comptes rattachés	5	0
Autres créances	9	51
Trésorerie et équivalent de trésorerie	0	81
Total actifs courants	14	132
Total actif	39	132

Bilan - passif (en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Capital	41	544
Réserve légale	54	54
Autres réserves	1 452	1 452
Report à nouveau	(1 416)	(1 837)
Résultat de l'exercice	(146)	(81)
Total capitaux propres	(14)	132
Emprunts et dettes financières	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	19	0
Dettes sociales et fiscales	1	6
Dettes sur immobilisations et cptes rattachés	30	0
Autres dettes	3	0
Total dettes	53	0
Total passif	39	132

B.8

Informations
financières
pro forma

Compte de résultat pro forma (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Chiffre d'affaires	4	9 143	1 323	9 091	(11 399)	8 162
Production stockée	0	(0)	0	438	91	529
Charges d'exploitation	0	(462)	(0)	(6 880)	7 464	121
Autres achats et charges externes	(169)	(1 591)	(367)	(96)	458	(1 764)
Charges de personnel		(1 345)	(219)	(179)	219	(1 524)
Impôts, taxes et versements assimilés		(544)	(3)	(57)	(0)	(604)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations	(79)	(447)	5	8	0	(513)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		859			3 269	4 128
Autres produits et charges opérationnels courants		156	(15)	82	(87)	136
Résultat opérationnel	(244)	5 769	724	2 407	15	8 671
Coût de l'endettement financier net		(2 207)	-	-	(0)	(2 207)
Autres produits et charges financiers	98	106	-	89	(6)	286
Impôts sur les résultats		(1 440)	(233)	(807)	-	(2 480)
Résultat des sociétés consolidées	(146)	2 228	491	1 689	9	4 271
Dont attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société-mère	(141)	1 924	491	1 677	7	3 958
Dont attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(5)	305	0	11	1	312

Actifs pro forma (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Ecart d'acquisition		-	-	-	27 624	27 624
Immeubles de placement	25	106 076	-	-	(25)	106 076
Immobilisations dédiées à l'énergie		6 173	-	-	-	6 173
Autres actifs non courants		564	72	957	(906)	688
Total actifs non courants	25	112 813	72	957	26 693	140 561
En-cours		-	-	8 748	-	8 748
Autres actifs courants	14	6 674	1 199	3 216	(3 783)	7 320
Trésorerie et équivalent de trésorerie		3 451	38	324	-	3 814
Total actifs courants	14	10 125	1 237	12 288	(3 783)	19 881
Total actif	39	122 939	1 309	13 245	22 911	160 442

		Passifs pro forma (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
		Capitaux propres part du groupe	(14)	24 902	615	2 698	26 745	54 945
		Participation ne conférant pas le contrôle		2 955	-	8	0	2 964
		Capitaux propres	(14)	27 857	615	2 706	26 745	57 909
		Dettes financières part non courante		69 650	-	6 720	787	77 157
		Provisions part non courante		-	-	197	-	197
		Impôts différés passifs		6 842	-	(4)	0	6 838
		Total passifs non courants	0	76 492	0	6 912	787	84 192
		Total passifs courants	53	18 589	694	3 627	(4 622)	18 342
		Total passifs	53	95 081	694	10 540	(3 834)	102 534
		Total passifs et capitaux propres	39	122 938	1 309	13 245	22 911	160 442
B.9	Prévision ou estimation du bénéfice	Sans objet						
B.10	Eventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans les rapports d'audit	Sans objet						
B.11	Fonds de roulement net	Le Groupe dispose à la date du présent Prospectus, d'un fonds de roulement net consolidé suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation pour les douze prochains mois.						
B.17	Notation	L'Emission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation. La dette de la Société n'est pas notée.						

Section C - Valeurs mobilières		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières	Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions ordinaires nouvelles ou existantes. Les OCEANE sont soumises au droit français. Code ISIN FR0012018778
C.2	Devise d'émission	Euro
C.3	Nombre d'OCEANE émises / Valeur nominale	L'émission (ci-après l' « Emission ») sera d'un montant nominal de 15 389 710,00 euros, représentant 1 099 265 OCEANE, La valeur nominale des OCEANE est fixée à 14,00 euros.

		Les OCEANE seront émises au pair, soit 14,00 euros par OCEANE, payables en une seule fois à la date de règlement-livraison des OCEANE.
C.5	Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières	Sans objet Les OCEANE et les droits préférentiels de souscription sont librement négociables.
C.6	Demande d'admission à la négociation	Les OCEANE feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France. Leur cotation est prévue le 05 août 2014, sous le code ISIN FR0012018778.
C.7	Politique en matière de dividendes	La Société n'a pas distribué de dividendes lors des trois précédents exercices. La Société n'envisage pas de verser de dividendes dans les trois prochaines années. Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux au profit de l'Etat, conformément aux dispositions du Code du domaine de l'Etat.
C.8	Droits attachés aux valeurs mobilières, rang de créance et restrictions applicables	<p>Droits attachés aux OCEANE</p> <p>Les OCEANE sont des titres financiers portant intérêt et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles et/ou existantes dans les conditions résumées ci-après (ci-après le « Droit à l'Attribution d'Actions »).</p> <p>Rang des OCEANE</p> <p>Les OCEANE et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires, directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés. Les OCEANE sont assorties des sûretés suivantes, consenties au profit des porteurs des OCEANE : nantissement de 100% des titres détenus par ARTEA dans la société SAS F.E.S.V., dont les capitaux propres consolidés (IFRS) s'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> <p>Maintien des OCEANE à leur rang</p> <p>Exclusivement en cas de sûretés consenties par la Société au bénéfice des porteurs d'autres obligations ou d'autres titres financiers négociables représentatifs de titres de créance émis ou garantis par la Société.</p> <p>Restrictions applicables</p> <p>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 « LTV » désigne, à une date donnée le rapport entre (x) la Dette Financière Nette et (y) la Juste Valeur des Actifs Immobiliers, où :</p> <p>(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</p> <p>(y) Juste Valeur des Actifs Immobiliers signifie la valeur des actifs immobiliers du Groupe</p>

		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.
C.9	Taux d'intérêt nominal	<p>Taux nominal annuel de 6%, payable à terme échu, le 1er janvier de chaque année (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (chacune ci-après une « Date de Paiement d'Intérêts »), soit 0,84 euro par OCEANE et par an.</p> <p>L'intérêt sera calculé <i>pro rata temporis</i> pour la période courant du 04 août 2014 au 31 décembre 2014 inclus.</p> <p>L'intérêt sera calculé <i>pro rata temporis</i> pour la période courant du 1^{er} janvier 2019 au 04 août 2019 inclus.</p>
	Date d'entrée en jouissance	<p>Date d'émission, de jouissance et de règlement livraison des OCEANE</p> <p>Prévue le 04 août 2014 (ci-après la « Date d'Emission »).</p>
	Durée de l'emprunt	5 ans
	Date de maturité	A moins qu'elles n'aient été amorties de façon anticipée, échangées ou converties, les OCEANE seront remboursées en totalité au pair le 04 août 2019 (ou le jour suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (ci-après la « Date de Maturité »).
	Amortissement, remboursement	<p>Amortissement normal des OCEANE</p> <p>En numéraire en totalité le 04 août 2019 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair.</p> <p>Amortissement anticipé des OCEANE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Exigibilité anticipée des OCEANE</p> <p>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>Remboursement anticipé au gré des porteurs d'OCEANE en cas de changement de contrôle</p> <p>Un « Changement de Contrôle » désigne l'un quelconque des évènements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> (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, (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>En cas de Changement de Contrôle, tout porteur pourra, à son gré, demander le</p>

		<p>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>
	Taux de rendement actuariel brut	Le taux de rendement actuariel annuel brut s'élève à 6% en l'absence de conversion ou d'échange en actions.
	Droit applicable	Droit français
	Représentant des porteurs d'OCEANE	<p>Représentant titulaire de la masse des porteurs d'OCEANE : Mélanie BONANNO, 22, rue Lepic, 75018 Paris</p> <p>Représentant suppléant de la masse des porteurs d'OCEANE : Eric PARENT, 14 rue de la Libération, 92210 Saint Cloud</p>
C.10	Lien du paiement des intérêts avec	Sans objet. Le paiement des intérêts des OCEANE n'est lié à aucun instrument financier.

	un instrument dérivé	
C.12	Informations concernant les actions sous-jacentes	<p>A la date du présent Prospectus, le capital de la Société s'élève à 6 925 372,51 euros, il est composé de 98 933 893 actions de 0,07 euro de valeur nominale entièrement libérées.</p> <p>Description des actions sous-jacentes</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>Devise</p> <p>Euro</p> <p>Droits attachés aux actions sous-jacentes et modalités d'exercice de ces droits</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les actions existantes sont et les actions nouvelles seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. Les principaux droits attachés aux actions nouvelles et/ou existantes sont le droit à dividendes, le droit de vote, le droit préférentiel de souscription et le droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</p> <p>Restrictions à la libre négociabilité</p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société ou qui seront remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.</p> <p>Cotation des actions sous-jacentes</p> <p>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.</p> <p>Les actions existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront immédiatement négociables en bourse.</p> <p>Droit de vote double</p> <p>Les statuts prévoient des droits de vote double en cas de détention d'actions au nominatif depuis plus de 4 ans.</p>

Section D - Risques

D.1	Principaux risques propres à l'Emetteur et son secteur d'activité	<p>Les investisseurs sont invités, avant toute décision d'investissement, à prendre en considération les facteurs de risques propres à la Société et à son activité, et notamment les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à l'environnement économique : l'activité du Groupe et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. - Risques liés à l'évolution du marché immobilier : 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.
------------	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Risques liés au niveau de taux d'intérêt : 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. - Risques liés à la croissance de la Société : le Groupe ARTEA a présenté un développement dynamique ces dernières années et anticipe une importante croissance dans les années à venir. Néanmoins, il 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. - Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution : le Groupe est à ce titre susceptible d'encourir des responsabilités contractuelles non couvertes par les polices d'assurance de garantie décennale des constructeurs. - Risques liés aux sous-traitants : 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. - Risques liés à la commercialisation des actifs. - Risques liés aux acquisitions de terrains immobiliers. - Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par la Société : 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 : 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 locatifs : risques liés au marché locatif, risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie, risques liés au non-paiement des loyers, risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation applicable aux opérations immobilières. - 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.
D.3	Principaux risques propres aux OCEANE	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux OCEANE figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les OCEANE sont des titres financiers complexes comprenant notamment une composante obligataire et une composante optionnelle liée aux actions de la Société qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs ; - Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée. Ainsi un actionnaire

		<p>détenant 1% du capital sur une base non diluée avant l'Emission pourrait voir sa participation réduite à 0,82% du capital après émission et conversion en actions de toutes les OCEANE ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ; - Les modalités des OCEANE pourraient être modifiées avec le consentement de la masse des porteurs ; - Il n'est pas certain qu'un marché se développe pour les OCEANE. Si un tel marché se développait, il ne peut être exclu que le prix de marché des OCEANE soit soumis à une forte volatilité ; - Le prix de marché des OCEANE dépendra de nombreux paramètres (cours de l'action de la Société, volatilité, taux d'intérêt, risque de crédit, niveau de dividende, etc.) ; - Les porteurs d'OCEANE bénéficient d'une protection anti-dilutive limitée ; - La clause de maintien à leur rang des OCEANE laisse, en toutes circonstances, la Société libre de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens à l'exclusion des titres de la SAS F.E.S.V. donnés en garantie dans le cadre de la présente Emission. Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations ou d'autres titres financiers négociables représentatifs de titres de créance et n'affecte en rien la liberté de la Société et de ses filiales importantes de disposer de la propriété de leurs biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances à l'exclusion des titres de la SAS F.E.S.V. donnés en garantie dans le cadre de la présente Emission. - La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des revenus et produits des OCEANE afin de compenser une retenue à la source qui serait instaurée ; - La Société ne sera pas tenue de compenser le coût des droits d'enregistrement qui pourraient être supportés par les porteurs d'OCEANE ; - En cas de survenance d'un Changement de Contrôle de l'Emetteur, tout porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des OCEANE qu'il détient. Dans ce cas, tout marché de négociation des OCEANE pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé pourra manquer de liquidité ; - La Société pourrait ne pas être en mesure de payer les intérêts ou de rembourser les OCEANE ; - Les stipulations applicables aux OCEANE pourraient être écartées en cas d'application à la Société du droit français des entreprises en difficulté.
--	--	--

Section E - Offre		
E.2 b	Raison de l'offre / utilisation du produit de l'émission	<p>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 m² 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.</p> <p>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.</p> <p>Le montant total des marges (après IS) envisagé au titre des opérations qui seraient vendues en VEFA s'élève à environ 13 M€.</p>

		<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'offre	<p>Montant de l'Emission et produit brut</p> <p>15 389 710,00 euros,</p> <p>Produit net</p> <p>Le produit net de l'Emission, après prélèvement sur le produit brut des rémunérations dues aux intermédiaires financiers, des frais juridiques et des frais légaux et administratifs, sera d'environ 14,6 M€ en cas de produit brut d'environ 15,4 M€ euros.</p> <p>Nombre d'OCEANE</p> <p>1 099 265 OCEANE,</p> <p>Le nombre d'OCEANE et le montant de l'Emission pourront être réduits par le conseil d'administration au nombre de souscriptions reçues à l'issue de la période de souscription.</p> <p>Valeur nominale unitaire des OCEANE</p> <p>14,00 euros.</p> <p>Droit préférentiel de souscription et structure de l'Emission</p> <p>Pour les besoins du calcul des DPS, Philippe BAUDRY, premier actionnaire, a accepté de renoncer à 43 DPS correspondant à 43 actions ainsi le nombre de DPS s'élève à 98 933 850.</p> <p>La souscription des OCEANE sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 10 juillet 2014, qui se verront attribuer des DPS (à raison d'un DPS par action détenue), • aux cessionnaires des DPS. <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à titre irréductible à raison d'une OCEANE pour 90 actions existantes possédées. (90 DPS permettront de souscrire une OCEANE au prix de 14,00 euros par OCEANE) ; <p>Les DPS seront cotés et négociables à compter du 11 juillet 2014 sur le marché réglementé de Euronext Paris sous le code ISIN : FR0012018760.</p> <p>Valeur théorique du droit préférentiel de souscription</p> <p>0,05 euro (sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 07 juillet 2014, soit 1,00 euro).</p> <p>Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription</p>

Pour exercer leurs DPS, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment du 11 juillet au 24 juillet 2014 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les DPS non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 24 juillet 2014 à la clôture de la séance de bourse.

Répartitions des OCEANE non souscrites à titre irréductible

A l'issue de la période de souscription, au cas où les souscriptions à titre irréductible n'auraient pas absorbé la totalité de l'Emission des OCEANE, le Conseil d'administration pourra décider, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter le montant de l'Emission au montant des souscriptions recueillies, soit de répartir librement tout ou partie des OCEANE non souscrites, et / ou les offrir au public totalement ou partiellement.

Par conséquent, il est prévu que la diffusion des OCEANE qui pourraient être offertes au public soit réalisée dans le cadre d'une offre globale (ci –après l'« **Offre** »), comprenant :

- une offre au public en France réalisée sous forme d'une offre à prix ferme, principalement destinée aux personnes physiques, centralisée par Euronext Paris (ci-après l'« **OPF** ») ; Cette OPF se déroulera en France du 11 juillet au 29 juillet 2014 inclus (ci-après la « **Période de Souscription du Public** »).

- un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels, centralisé par PAREL pour le compte d'INVEST SECURITIES (ci-après le « **Placement Global** »). Ce Placement Global se déroulera en France et hors de France, du 11 juillet au 29 juillet 2014, à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon et de l'Australie.

Intentions des principaux actionnaires

Les deux principaux actionnaires de la Société, Philippe BAUDRY et Bruno HANROT, n'ont pas déclaré d'intention de souscrire dans le cadre de l'Emission.

Ils n'ont pas l'intention de céder leurs DPS non exercés.

Garantie de placement / Engagements de souscription

L'Emission ne fait pas l'objet d'une garantie de placement.

Par ailleurs, il est précisé que l'Emission aura lieu quel que soit le montant des souscriptions reçues.

Restrictions applicables à l'Offre

La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des DPS et la souscription des OCEANE peuvent, dans certains pays y compris les Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Prix d'émission des OCEANE

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.

Compensation

Euroclear France, Euroclear Bank S.A./N.V et Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg)

Engagement d'abstention et de conservation

La Société ne prévoit pas d'engagement d'abstention.

Conseils / Chef de File et Teneur de Livre

Chef de File Teneur de Livre : INVEST SECURITIES
Conseils : ATOUT CAPITAL et SODICA ECM

Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission et de la conversion en actions nouvelles ou de l'échange en actions existantes de la totalité des OCEANE sur la quote-part des capitaux propres d'une part sociaux et d'autre part consolidés part du groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe Pro Forma au 31 décembre 2013 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés Pro Forma au 31 décembre 2013 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres sociaux par action (en euros)	Quote-part des capitaux propres part du Groupe consolidés pro forma par action (en euros)
	Base non diluée et diluée ⁽¹⁾	Base non diluée et diluée ⁽¹⁾
Avant Emission des OCEANE	0,00	0,58
Après Emission et conversion en actions de 1 099 265 OCEANE	0,13	0,60

⁽¹⁾ A la date du Prospectus, il n'existe pas d'instruments dilutifs.

Incidence de l'Emission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission et de la conversion en actions nouvelles de la totalité des OCEANE sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1,00% du capital social de la Société préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du présent Prospectus) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
	Base non diluée et diluée ⁽¹⁾
Avant Emission des OCEANE	1,00%
Après Emission et conversion en actions de 1 099 265 OCEANE	0,82%

⁽¹⁾ A la date du Prospectus, il n'existe pas d'instruments dilutifs

Incidence théorique de l'Emission sur la valeur boursière actuelle de l'action

	Incidence théorique de l'Emission sur la valeur boursière actuelle de l'action	
	En euros par action	Détail du calcul
Avant Emission des OCEANE	1,00	
Après Emission et conversion en actions de 1 099 265 OCEANE	0,94	(98 933 893 x 1,00 € + 21 985 300 x 0,70 €) / (98 933 893 + 21 985 300)

Calendrier indicatif :

08 juillet 2014	- Visa de l'AMF sur le Prospectus.
09 juillet 2014	- Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF sur le Prospectus, décrivant les principales caractéristiques de l'Emission et les modalités de mise à disposition du Prospectus - Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission des OCEANE.
10 juillet 2014	- Journée comptable à l'issue de laquelle chaque actionnaire recevra un DPS par action enregistrée sur son compte-titres
11 juillet 2014	- Ouverture de la période de souscription - Détachement et début des négociations des DPS sur Euronext Paris - Ouverture de la période de placement et d'offre au public
24 juillet 2014	- Clôture de la période de souscriptions des DPS - Fin de la cotation des DPS

		29 juillet 2014	- Date de centralisation des DPS et date limite de dépôt des dossiers de demande de souscription - Fin de la période de placement et d'offre au public
		30 juillet 2014	- Résultats de la centralisation de l'OPF par Euronext Paris - Conseil d'administration constatant le montant total des souscriptions - Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le montant définitif de l'Emission - Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission aux négociations des OCEANE indiquant le montant définitif de l'Emission
		04 août 2014	- Règlement-livraison des OCEANE
		05 août 2014	- Admission des OCEANE aux négociations sur Euronext Paris
E.4	Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'Emission	Sans objet	
E.7	Dépenses facturées à l'investisseur par l'Emetteur	Sans objet	

PERSONNE RESPONSABLE

Responsable du Prospectus

Monsieur Philippe BAUDRY, Président Directeur Général.

Attestation du responsable du Prospectus

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

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

Les informations financières historiques et pro forma présentées dans le présent Prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant au paragraphe 20.6 de la partie II intitulée « Informations relatives à l'émetteur ».

Le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la société ARTEA contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe 6 relatif au « changement de présentation » figurant dans la note 3 « Principes comptables et méthodes appliquées » de l'annexe des comptes consolidés ».

Le rapport du contrôleur légal sur les comptes annuels au 31 décembre 2013 de la société MEDEA devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014 contient l'observation suivante :

« 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, la sincérité et l'exactitude de ces informations appellent de notre part l'observation suivante :

Comme indiqué dans le rapport de gestion, les informations concernant les rémunérations des mandataires sociaux de la société entre le 1er janvier et le 16 octobre 2013 perçues de la part des sociétés contrôlantes ne sont pas disponibles. En conséquence, nous ne pouvons en attester leur exactitude et leur sincérité. » »

PARTIE I – NOTE D'OPÉRATION

1 PERSONNE RESPONSABLE

1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Monsieur Philippe BAUDRY, Président Directeur Général.

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Voir l'attestation figurant en page 21 du présent Prospectus.

2 FACTEURS DE RISQUE

Avant de prendre toute décision d'investissement dans les OCEANE, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans le présent Prospectus. La présente section n'a pas vocation à être exhaustive ; d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les OCEANE et de lire également les informations détaillées mentionnées par ailleurs dans ce Prospectus.

2.1 RISQUES LIES AU GROUPE

Les facteurs de risque relatifs au Groupe et à son activité sont décrits au chapitre 4 de la PARTIE II – INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR.

En complément de ces facteurs de risque, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants relatifs aux OCEANE.

2.2 RISQUES LIES AUX OCEANE

Les OCEANE sont des titres financiers complexes qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs

Les OCEANE sont des titres financiers complexes comprenant une composante obligataire et une composante optionnelle liée aux actions de la Société. Les investisseurs doivent avoir une connaissance et une expérience suffisantes des marchés financiers et une connaissance suffisante de la Société pour évaluer les avantages et les risques à investir dans les OCEANE de la Société, ainsi qu'une connaissance et un accès aux instruments d'analyse afin d'évaluer ces avantages et risques dans le contexte de leur situation financière. Les investisseurs doivent être à même de comprendre dans quels cas et conditions la conversion et/ou l'échange des OCEANE en actions nouvelles ou existantes de la Société peuvent être avantageux pour eux. Les OCEANE ne sont pas appropriées pour des investisseurs qui ne sont pas familiers avec les concepts d'amortissement normal ou anticipé, de cas de défaut, ou autres termes financiers, régissant ce type de titre financier.

Les investisseurs doivent également s'assurer qu'ils disposent de ressources financières suffisantes pour supporter les risques d'un investissement en OCEANE.

Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée

Dans la mesure où l'émission (ci-après l'« **Emission** ») est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription, les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs DPS verront leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs DPS, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution. Ainsi un actionnaire détenant 1,00% du capital sur une base non diluée avant l'Emission pourrait voir sa participation réduite à 0,82% du capital après Emission et conversion en actions de toutes les OCEANE, comme indiqué au paragraphe 8.1.11 ci-dessous « Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des actionnaires ».

Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des DPS se développera. Si ce marché se développe, les DPS pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des DPS dépendra du prix du marché des actions de la Société au cours de la période de souscription. En cas de baisse du prix de marché des actions de la

Société, les DPS pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de DPS qui ne souhaiteraient pas exercer leurs DPS pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

Les modalités des OCEANE pourraient être modifiées

L'assemblée générale des porteurs d'OCEANE peut modifier les modalités des OCEANE sous réserve de l'accord du conseil d'administration et, le cas échéant, de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société, dès lors que les porteurs d'OCEANE présents ou représentés approuvent les modifications à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les porteurs d'OCEANE présents ou représentés. Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des porteurs d'OCEANE.

Les modalités des OCEANE sont fondées sur les lois et règlements en vigueur à la date de visa du Prospectus. Des modifications législatives ou réglementaires pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des OCEANE, ce qui pourrait avoir un impact sur leur valeur.

Aucune assurance ne peut être donnée sur l'impact d'une éventuelle modification de ceux-ci après la date de visa du Prospectus.

Il n'est pas certain qu'un marché se développe pour les OCEANE

L'admission des OCEANE aux négociations sur Euronext Paris a été demandée. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée qu'un marché actif pour les OCEANE se développera ou que leurs porteurs seront en mesure de céder leurs OCEANE sur ce marché à des conditions de prix et de liquidité satisfaisantes. En outre, si un tel marché se développait, il ne peut être exclu que le prix de marché des OCEANE soit soumis à une forte volatilité.

Le prix de marché des OCEANE dépendront de nombreux paramètres

Le prix de marché des OCEANE dépendront notamment du prix de marché et de la volatilité des actions de la Société, du niveau des taux d'intérêt constatés sur les marchés, du risque de crédit de la Société et de l'évolution de son appréciation par le marché et du niveau des dividendes versés par la Société. Ainsi, une baisse du prix de marché et/ou de la volatilité des actions de la Société, une hausse des taux d'intérêt, toute aggravation du risque de crédit réel ou perçu, ou une hausse des dividendes versés, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des OCEANE.

Les porteurs d'OCEANE bénéficient d'une protection anti-dilutive limitée

Le Ratio d'Attribution d'Actions applicable en cas de conversion en actions nouvelles et/ou échange en actions existantes des OCEANE sera ajusté uniquement dans les cas prévus au paragraphe 4.2.6 ci-dessous « Maintien des droits des porteurs d'OCEANE » des modalités des OCEANE. Aussi, le Ratio d'Attribution d'Actions ne sera pas ajusté dans tous les cas où un événement relatif à la Société ou tout autre événement serait susceptible d'affecter la valeur des actions de la Société ou, plus généralement, d'avoir un impact dilutif, notamment en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de paiement des dividendes en actions, d'attribution gratuite d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux) ou d'attribution d'options de souscription d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux).

Les événements pour lesquels aucun ajustement n'est prévu, pourraient avoir un effet négatif sur la valeur des actions de la Société et, par conséquent, sur celle des OCEANE.

La clause de maintien à leur rang des OCEANE laisse, en toutes circonstances, la Société libre de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens à l'exclusion des titres de la SAS F.E.S.V. donnés en garantie dans le cadre de la présente Emission

Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations ou d'autres titres financiers négociables représentatifs de titres de créance et n'affecte en rien la liberté de la Société et de ses filiales importantes de disposer de la propriété de leurs biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits

biens en toutes autres circonstances à l'exclusion des titres de la SAS F.E.S.V. donnés en garantie dans le cadre de la présente Emission.

La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des revenus et produits des OCEANE afin de compenser une retenue à la source qui serait instaurée

Ni le remboursement ni les intérêts relatifs aux OCEANE ne donnent actuellement lieu à retenue à la source (voir paragraphe 4.1.14 ci-dessous « Retenue à la source applicable aux revenus et produits des OCEANE versés à des non résidents»). Si une telle retenue devait être instaurée, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des OCEANE afin de la compenser.

Fiscalité

Les acheteurs et vendeurs potentiels des OCEANE peuvent être tenus de payer des impôts, des taxes ou des droits similaires, tels des droits d'enregistrement ou des taxes sur les transactions financières, dans le pays où les OCEANE sont transférées ou dans d'autres pays.

Dans certains pays, aucune position officielle des autorités fiscales et aucune décision judiciaire n'est disponible s'agissant d'instruments financiers tels que les OCEANE. Il est conseillé aux investisseurs potentiels de ne pas se reposer sur le résumé fiscal contenu dans ce Prospectus mais de consulter leur propre conseiller fiscal au sujet de l'acquisition, de la détention, de la cession, du remboursement et du rachat des OCEANE. Seul ce conseiller est en mesure de prendre en considération la situation spécifique de chaque investisseur. Cet avertissement doit être lu conjointement avec les sections fiscales de ce Prospectus.

Directive Epargne :

En vertu de la Directive du Conseil 2003/48/CE sur la fiscalité des revenus de l'épargne (ci-après la « **Directive** »), les Etats membres de l'Union européenne sont tenus à compter du 1er juillet 2005 de fournir aux autorités fiscales d'un autre état membre de l'Union européenne des informations détaillées sur les paiements d'intérêts (ou revenus similaires) payés par une personne établie dans leur juridiction à une personne physique résidente dans cet autre Etat membre de l'Union européenne, ou à certains types limités d'entités établies dans cet autre état membre de l'Union européenne. Toutefois, pendant une période transitoire, le Luxembourg et l'Autriche sont tenus d'appliquer en remplacement un système de prélèvement à la source au titre de ces paiements (la fin de cette période transitoire dépendant de la conclusion de certains autres accords relatifs à l'échange d'informations avec certains autres pays).

Plusieurs pays et territoires non membres de l'Union européenne, dont la Suisse, ont adopté des mesures similaires (un système de prélèvement à la source dans le cas de la Suisse).

A cet effet, l'expression « **agent payeur** » est définie de façon large et comprend en particulier tout opérateur économique qui est responsable pour effectuer les paiements d'intérêt, conformément à la définition de la Directive, pour le bénéficiaire immédiat des particuliers ou de certaines entités résiduelles.

La Commission Européenne a proposé certaines modifications à la Directive qui peuvent, si elles sont transposées, modifier ou élargir la portée des dispositions décrites ci-dessus. Si un paiement doit être effectué ou collecté par l'intermédiaire d'un Etat membre de l'Union Européenne ayant opté pour un système de prélèvement fiscal à la source, et si un montant d'impôt doit en conséquence être retenu sur ce paiement, ni l'Emetteur ni aucune autre personne ne sera obligé de payer des montants additionnels au regard d'une OCEANE en conséquence de l'imposition de ce prélèvement fiscal à la source.

Les OCEANE peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré des porteurs en cas de changement de contrôle

En cas de survenance d'un Changement de Contrôle de l'Emetteur (tel que décrit dans le paragraphe 4.1.8.2.3 ci-dessous), tout porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des OCEANE qu'il détient à leur valeur nominale majorée de tous intérêts courus. Dans ce cas,

tout marché de négociation des OCEANE pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé, pourra manquer de liquidité.

Par ailleurs, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de réinvestir les fonds reçus au titre de ce remboursement anticipé à un niveau de rendement équivalent à celui des OCEANE remboursées.

La Société pourrait ne pas être en mesure de payer les intérêts ou de rembourser les OCEANE

La Société pourrait ne pas avoir les capacités de payer les intérêts ou de rembourser les OCEANE à leur échéance. De même, elle pourrait se voir contrainte de rembourser les OCEANE en cas de défaut. Si les porteurs d'OCEANE devaient exiger de la Société le remboursement de leurs OCEANE notamment à la suite d'un cas de défaut, la Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de verser l'intégralité du montant requis. La capacité de la Société à rembourser les OCEANE dépendra notamment de sa situation financière au moment du remboursement et pourra être limitée par la législation applicable, par les termes de son endettement ainsi que, le cas échéant, par les modalités des nouveaux financements en place à cette date et qui pourront remplacer, augmenter ou modifier la dette existante ou future de la Société. Par ailleurs, le manquement de la Société à rembourser les OCEANE pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

Les stipulations applicables aux OCEANE pourraient être écartées en cas d'application à la Société du droit français des entreprises en difficulté

Le droit français des entreprises en difficulté prévoit qu'en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, d'une procédure de sauvegarde financière accélérée ou d'une procédure de redressement judiciaire de la Société, tous les créanciers porteurs d'obligations émises en France ou à l'étranger (y compris les porteurs d'OCEANE) sont regroupés en une assemblée générale unique. Les stipulations relatives à la représentation des OCEANE sont écartées dans la mesure où elles dérogent aux dispositions impératives du droit des entreprises en difficulté applicables dans le cadre de telles procédures.

Ces dispositions prévoient que l'assemblée générale unique veille à la défense des intérêts communs de ces créanciers (y compris les porteurs d'OCEANE) et délibère, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde ou de redressement. L'assemblée générale unique peut notamment (i) se prononcer en faveur d'une augmentation des charges des porteurs d'obligations (y compris les porteurs d'OCEANE) par la mise en place de délais de paiement et/ou l'octroi d'un abandon total ou partiel des créances obligataires, (ii) consentir un traitement différencié entre les porteurs d'obligations (y compris les porteurs d'OCEANE) si les différences de situation le justifient ; et/ou (iii) ordonner une conversion de créances (y compris celle des porteurs d'OCEANE) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'assemblée générale unique sont prises à la majorité des deux tiers du montant total des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote, nonobstant toute clause contraire et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission. Aucun quorum ne s'applique.

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION

ATOOUT CAPITAL, SODICA ECM (groupe Crédit Agricole) et INVEST SECURITIES et/ou certains de leurs affiliés ont rendu, et/ou pourront rendre dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à la Société, ses affiliés ou actionnaires ou à ses mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

A cet égard, le groupe Crédit Agricole intervient notamment déjà en qualité d'établissement prêteur dans le cadre de crédits hypothécaires consentis à la Société.

3.2 RAISON DE L'EMISSION ET UTILISATION DU PRODUIT

Cette émission 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 m² pour un investissement d'environ 96 millions d'euros. 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 millions d'euros, 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 millions d'euros.

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 INFORMATIONS SUR LES TITRES FINANCIERS DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ DE NYSE EURONEXT A PARIS

4.1 INFORMATIONS SUR LES OCEANE (HORS DROIT A L'ATTRIBUTION D'ACTIONS)

4.1.1 Nature et catégorie des OCEANE offertes dont l'admission aux négociations est demandée

Les OCEANE qui seront émises par la Société constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L.228-91 et suivants du Code de commerce.

L'Emission sera d'un montant nominal de 15 389 710 euros, représenté par 1 099 265 OCEANE, d'une valeur nominale unitaire de 14,00 euros.

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.

Cette opération de regroupement d'actions sera réalisée après la réalisation de la présente Emission.

La valeur nominale des OCEANE est fixée à 14,00 euros, faisant ressortir une décote de 30% par rapport au dernier cours de l'action de la Société au 07 juillet (20 actions seront attribuées par OCEANE).

L'Emission des OCEANE fera l'objet d'un règlement-livraison unique le 04 août 2014. Leur admission aux négociations sur Euronext Paris est prévue le 05 août 2014 sous le code ISIN FR0012018778.

Aucune demande d'admission aux négociations sur un autre marché n'est envisagée à ce jour.

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).

4.1.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les OCEANE sont régies par le droit français. Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

4.1.3 Forme et mode d'inscription en compte des OCEANE

Les OCEANE pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des porteurs d'OCEANE.

Conformément à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des porteurs d'OCEANE seront représentés par une inscription sur un

compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de CACEIS, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, mandaté par la Société pour les OCEANE conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de CACEIS, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, mandaté par la Société, pour les OCEANE conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les OCEANE conservées sous la forme au porteur.

Aucun document matérialisant la propriété des OCEANE (y compris les certificats représentatifs visés à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des OCEANE.

Conformément aux articles L.211-15 et L.211-17 du Code monétaire et financier, les OCEANE se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des OCEANE résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les OCEANE composant l'Emission feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des OCEANE entre teneurs de compte-conservateurs.

Selon le calendrier indicatif de l'Emission figurant au paragraphe 5.1.5 ci-dessous « Calendrier indicatif », il est prévu que les OCEANE soient inscrites en compte-titres le 05 août 2014.

4.1.4 Devise d'Emission des OCEANE

L'Emission des OCEANE est réalisée en euros.

4.1.5 Rang des OCEANE

4.1.5.1 Rang de créance / subordination

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€.

Il est rappelé que la société SAS F.E.S.V. a elle-même émis une obligation convertible d'un montant de 8,3 millions d'euros décrite dans la note 20 des comptes consolidés ARTEA au 31 décembre 2013 présentés au paragraphe 20.3 de la partie II du Prospectus. Lors de cette émission, la SAS F.E.S.V. a consenti la sureté suivante : à compter du 1^{er} janvier 2016 inclus, la SAS F.E.S.V. s'est engagée à créditer sur un compte bancaire dont le solde est nanti au profit des porteurs des obligations convertibles émises par la SAS F.E.S.V., toute la trésorerie (nette de la dette bancaire affectée restant due) issue de toute cession d'actifs immobiliers détenus (ou qui seront détenus) par la SAS F.E.S.V. ou ses filiales, dans la limite d'une somme égale au montant nominal total (8,3 millions d'euros à la date du Prospectus) et des intérêts courus non versés des obligations convertibles demeurant en circulation.

4.1.5.2 Maintien de l'emprunt à son rang

La Société s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des OCEANE, à ne pas conférer et à ce que ses Filiales Importantes (ci-après défini) ne confèrent pas d'hypothèque sur les biens et

droits immobiliers qu'elle peut posséder, ni constituer un nantissement sur tout ou partie de son fonds de commerce ou une autre sûreté réelle, gage ou nantissement, sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs au bénéfice de porteurs d'autres obligations ou d'autres titres financiers négociables représentatifs de titres de créance émis ou garantis par la Société sans consentir les mêmes garanties et le même rang aux OCEANE.

Cet engagement se rapporte exclusivement aux futures émissions d'obligations ou d'autres titres financiers négociables représentatifs de titres de créance et n'affecte en rien la liberté de la Société et de ses Filiales Importantes de disposer de la propriété de leurs biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

« **Filiale Importante** » signifie une société que la Société contrôle au sens de l'article L. 233-3 I et II du Code de commerce et qui représente plus de 10% du chiffre d'affaires consolidé (hors intra-groupe) de la Société calculé sur la base des derniers comptes arrêtés de la filiale considérée et des derniers comptes consolidés arrêtés par la Société.

4.1.5.3 Assimilations ultérieures

Au cas où la Société émettrait ultérieurement de nouvelles obligations jouissant à tous égards des droits identiques à ceux des OCEANE, elle pourra, sans requérir le consentement des porteurs des OCEANE et à condition que les conditions d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des obligations des émissions successives unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation. L'ensemble des porteurs serait alors regroupé en une masse unique.

4.1.6 Droits et restrictions attachés aux OCEANE et modalités d'exercice de ces droits

Les OCEANE donnent droit, en sus du remboursement de leur valeur nominale, au paiement d'intérêts versés à la date d'échéance normale ou anticipée conformément aux stipulations du paragraphe 4.1.8 ci-dessous « Date d'échéance et modalités d'amortissement des OCEANE ».

Les OCEANE sont en outre convertibles et/ou échangeables en actions de la Société (ci-après le « **Droit à l'Attribution d'Actions** ») selon les modalités décrites au paragraphe 4.2 ci-dessous « Droit à l'Attribution d'Actions – Conversion et/ou échange des OCEANE en actions de la Société ». Les OCEANE ne font l'objet d'aucune restriction particulière.

4.1.7 Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus

Les OCEANE porteront intérêt à compter du 04 août 2014 (ci –après la « **Date d'Emission** ») au taux nominal annuel de 6,00%, payable à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (chacune ci-après une « **Date de Paiement d'Intérêts** ») et pour la première fois le 1er janvier 2015, soit 0,84 euro par OCEANE et par an.

Pour la période courant du 04 août 2014, Date d'Émission, au 31 décembre 2014 inclus, le coupon qui sera mis en paiement le 1^{er} janvier 2015 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré), calculé selon les modalités ci-après, s'élèvera à environ 0,34 euro par OCEANE.

A moins qu'elles n'aient été amorties de façon anticipée, échangées ou converties, les OCEANE seront remboursées en totalité au pair le 04 août 2019 (ou le jour suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (ci-après la « **Date de Maturité** »).

Tout montant d'intérêt afférent à une période d'intérêt inférieure à une année entière sera calculé en appliquant à la valeur nominale des OCEANE le produit (a) du taux nominal annuel ci-dessus et (b) du rapport entre (x) le nombre de jours exacts courus depuis la précédente Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) et (y) le nombre de jours compris entre la prochaine Date de Paiement d'Intérêts (exclue) et la date anniversaire de cette dernière date (incluse) au cours de l'année précédente (soit 365 jours ou 366 jours).

Sous réserve des stipulations du paragraphe 4.2.5 ci-dessous « Droits des porteurs d'OCEANE aux intérêts des OCEANE et droits aux dividendes des actions livrées », les intérêts cesseront de courir à compter de la date de remboursement normal ou anticipé des OCEANE (ci-après la « **Date de Remboursement Anticipé** »).

4.1.8 Date d'échéance et modalités d'amortissement des OCEANE

4.1.8.1 Amortissement normal des OCEANE

À moins qu'elles n'aient été amorties de façon anticipée, échangées ou converties, dans les conditions définies ci-après, les OCEANE seront remboursées en totalité au pair le 04 août 2019 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré).

La durée de l'emprunt de la Date d'Émission à la date de remboursement normal est de 5 ans.

4.1.8.2 Amortissement anticipé par rachats ou offres de rachat ou d'échange

La Société pourra, à son gré à tout moment, procéder à l'amortissement anticipé de tout ou partie des OCEANE sans limitation de prix ni de quantité, soit par des rachats en bourse ou hors bourse, soit par offres de rachat ou d'échange.

Sous réserve du paragraphe 4.1.8.2.1 ci-dessous « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société », ces remboursements seront sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des OCEANE restant en circulation.

4.1.8.2.1 Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société

La Société pourra, à son gré à tout moment, sous réserve du préavis d'au moins 30 jours calendaires prévu au paragraphe 4.1.8.3 ci-dessous « Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des OCEANE », rembourser au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, la totalité des OCEANE restant en circulation, si leur nombre est inférieur à 10% du nombre des OCEANE émises.

Dans le cas visé au paragraphe ci-dessus, les porteurs d'OCEANE conserveront la faculté d'exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions conformément aux modalités fixées au paragraphe 4.2.3 ci-dessous « Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions » jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date fixée pour le remboursement anticipé.

4.1.8.2.2 Exigibilité anticipée

Le Représentant de la Masse pourra, sur décision de l'assemblée des porteurs des OCEANE statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par la loi, sur simple notification écrite adressée à la Société, avec une copie à l'Agent Financier (tel que défini au paragraphe 4.1.1 ci-dessus), rendre exigible la totalité des OCEANE à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, dans les hypothèses suivantes :

- a) en cas de défaut de paiement par la Société à sa date d'exigibilité, de toute somme due au titre des OCEANE s'il n'est pas remédié à ce défaut par la Société dans un délai de 20 jours ouvrés à compter de cette date d'exigibilité ;
- b) en cas d'inexécution par la Société de toute autre obligation relative aux OCEANE s'il n'est pas remédié à cette inexécution dans un délai de 20 jours ouvrés à compter de la réception par la Société de la notification écrite dudit manquement donnée par le Représentant de la Masse ;

- c) en cas de défaut de paiement d'une ou plusieurs autres dettes d'emprunt ou de garantie d'emprunt de la Société ou de l'une de ses Filiales Importantes (telles que définies au paragraphe 4.1.5.2 ci-dessus), pour un montant total au moins égal à 1 million d'euros, à leur échéance ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, à moins que la Société ne conteste de bonne foi l'existence de ce défaut de paiement ;
- d) dans le cas où un cas d'exigibilité anticipée résultant d'un manquement aux obligations d'un autre emprunt de la Société ou de l'une de ses Filiales Importantes, pour un montant total au moins égal à 1 million d'euros, se serait produit et où ledit emprunt aurait en conséquence été déclaré exigible de façon anticipée, à moins que la Société ne conteste de bonne foi l'existence de ce manquement ;
- e) au cas où la Société ou l'une de ses Filiales Importantes solliciterait la nomination d'un conciliateur, conclurait un accord amiable avec ses principaux créanciers auquel les porteurs des OCEANE ne seraient pas partie, ferait l'objet d'une liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale dans le cadre d'une procédure collective ou de toute autre mesure ou procédure équivalente ;
- f) au cas où les actions de la Société ne seraient plus admises aux négociations sur Euronext Paris ou sur un marché réglementé au sens de la Directive 2004/39/CE du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers au sein de l'Espace Economique Européen ;
- g) en cas de distribution de dividendes qui serait décidée par la Société alors que les capitaux propres consolidés 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 inférieurs à 70 millions d'euros. Par capitaux propres consolidés, on entend les capitaux propres de la Société qui ressortiront des derniers comptes annuels consolidés de la Société arrêtés par le conseil d'administration avant la décision de distribution de dividende ;
- h) En cas de non-respect des engagements financiers tels que présentés dans le paragraphe 4.3 ci-dessous « Engagements financiers ».

4.1.8.2.3 Remboursement anticipé au gré des porteurs d'OCEANE en cas de Changement de Contrôle de la Société

Un « **Changement de Contrôle** » 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,
- (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.

En cas de Changement de Contrôle, tout porteur des OCEANE pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé en espèces de tout ou partie des OCEANE dont il sera propriétaire, dans les conditions ci-après.

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.

Les OCEANE seront remboursées à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé.

En cas de Changement de Contrôle, la Société en informera les porteurs des OCEANE, par un avis publié sur le site de la Société et un avis diffusé par Euronext Paris au plus tard dans les 30 jours

calendaires qui suivent le Changement de Contrôle effectif. Ces avis rappelleront aux porteurs des OCEANE la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de leurs OCEANE et, indiqueront (i) la date fixée pour le remboursement anticipé, laquelle devra être comprise entre le 25^{ème} et le 30^{ème} jour ouvré suivant la date de publication de l'avis sur le site de la Société, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins 15 jours ouvrés, à compter de la publication de l'avis sur le site de la Société, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des OCEANE et les OCEANE correspondantes devront parvenir à l'Agent Financier (tel que défini au paragraphe 4.1.1 ci-dessus).

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs OCEANE, (ci-après la « **Demande De Remboursement Anticipé** »), les porteurs des OCEANE devront en faire la demande à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs OCEANE sont inscrites en compte. Toute demande de remboursement sera irrévocable à compter de sa réception par l'intermédiaire financier concerné.

Les demandes et les OCEANE correspondantes devront parvenir à l'Agent Financier au plus tard le 5^{ème} jour ouvré précédant la date de remboursement anticipé.

La date de la demande de remboursement anticipé correspondra au jour ouvré au cours duquel la dernière des conditions (1) et (2) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le jour ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris :

- (1) l'Agent Financier aura reçu la demande de remboursement transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les OCEANE sont inscrites en compte ;
- (2) les OCEANE auront été transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire financier concerné.

4.1.8.3 Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des OCEANE

L'information relative au nombre d'OCEANE rachetées, converties ou échangées et au nombre d'OCEANE en circulation sera transmise périodiquement à Euronext Paris pour l'information du public et pourra être obtenue auprès de la Société ou de l'établissement chargé du service des titres mentionné au paragraphe 4.1.1 ci-dessus « Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions ».

La décision de la Société de procéder au remboursement total, normal ou anticipé, fera l'objet, au plus tard 30 jours calendaires avant la date de remboursement normal ou anticipé, d'un avis publié au Journal Officiel (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) et sur le site de la Société / selon les modalités prévues pour l'information réglementée ainsi que d'un avis diffusé par Euronext Paris.

4.1.8.4 Annulation des OCEANE

Les OCEANE remboursées à leur échéance normale ou par anticipation, rachetées en bourse ou hors bourse ou par voie d'offres de rachat ou d'échange, ainsi que les OCEANE converties ou échangées seront annulées conformément à la loi.

4.1.8.5 Prescription des sommes dues

Intérêts

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des intérêts dus au titre des OCEANE seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les intérêts seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Remboursement

Toutes actions contre la Société en vue du remboursement des OCEANE seront prescrites à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé. Par ailleurs, le prix

de remboursement des OCEANE sera prescrit au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé.

4.1.9 Taux de rendement actuariel annuel brut

Le taux de rendement actuariel annuel brut s'élève à 6,00%.

Sur le marché obligataire français, le taux de rendement actuariel d'un emprunt est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés, les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir (définition du Comité de normalisation obligataire).

4.1.10 Représentation des porteurs d'OCEANE

Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les porteurs d'OCEANE sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile.

L'assemblée générale des porteurs d'OCEANE est appelée à autoriser les modifications du contrat d'émission des OCEANE et à statuer sur toute décision que la loi soumet obligatoirement à son autorisation. L'assemblée générale des porteurs des OCEANE délibère également sur les propositions de fusion ou de scission de la Société par application des articles L. 228-65, I, 3°, L. 236-13 et L. 236-18 du Code de commerce, dont les dispositions, ainsi que celles de l'article L. 228-73 du Code de commerce, s'appliqueront.

En l'état actuel de la législation, chaque OCEANE donne droit à une voix. L'assemblée générale des porteurs des OCEANE ne délibère valablement que si les porteurs présents ou représentés possèdent au moins le quart des OCEANE ayant le droit de vote sur première convocation et au moins le cinquième sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les porteurs présents ou représentés.

Représentant titulaire de la masse des porteurs des OCEANE

En application de l'article L. 228-47 du Code de commerce, est désigné représentant titulaire de la masse des porteurs des OCEANE (ci-après le « **Représentant de la Masse** ») :

Mélanie BONANNO
22, rue Lepic
75018 Paris

Le Représentant de la Masse aura, en l'absence de toute résolution contraire de l'assemblée générale des porteurs des OCEANE, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse des porteurs des OCEANE tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des porteurs des OCEANE.

Il exercera ses fonctions jusqu'à son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des porteurs des OCEANE ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des OCEANE. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit jusqu'à la solution définitive des procédures en cours dans lesquels le Représentant de la Masse serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

Représentant suppléant de la masse des porteurs des OCEANE

Le représentant suppléant de la masse des porteurs des OCEANE sera :

Eric PARENT
14, rue de la Libération
92210 Saint Cloud

Ce représentant suppléant sera susceptible d'être appelé à remplacer le Représentant de la Masse si ce dernier est empêché. La date d'entrée en fonction du représentant suppléant sera celle de la réception de la lettre recommandée par laquelle la Société ou toute personne intéressée, lui aura

notifié tout empêchement définitif ou provisoire du représentant titulaire défaillant ; cette notification sera, le cas échéant, également faite dans les mêmes formes à la Société. En cas de remplacement provisoire ou définitif, le représentant suppléant aura les mêmes pouvoirs que ceux du représentant titulaire. Il n'aura droit à la rémunération de 100 euros HT par an que s'il exerce à titre définitif la fonction de représentant titulaire. Cette rémunération commencera à courir à compter du jour de son entrée en fonction en qualité de titulaire.

Généralités

La rémunération du Représentant de la Masse, sera de 200 euros HT par an ; elle sera payable le lendemain de la date anniversaire de la Date d'Emission (ou le jour ouvré suivant) de chacune des années 2015 à 2019 incluses, tant qu'il existera des OCEANE en circulation à cette date.

La Société prendra à sa charge la rémunération du Représentant de la Masse et les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des porteurs d'OCEANE, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle du Représentant de la Masse au titre de l'article L. 228-50 du Code de commerce, ainsi que, plus généralement, tous les frais d'administration et de fonctionnement de la masse des porteurs d'OCEANE.

Les réunions de l'assemblée générale des porteurs d'OCEANE se tiendront au siège social de la Société ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation. Chaque porteur d'Obligation aura le droit, pendant le délai de 15 jours qui précède la réunion de ladite assemblée générale, de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège de la Société, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale des porteurs d'OCEANE.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriront aux souscripteurs des droits identiques à ceux des OCEANE et si les contrats d'émission le prévoient, les porteurs de l'ensemble de ces obligations seront regroupés en une masse unique.

4.1.11 Résolutions et décisions en vertu desquelles les OCEANE sont émises

4.1.11.1 Autorisation donnée par l'assemblée générale des actionnaires

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 13 juin 2014 a adopté la résolution suivante :

Vingt-deuxième résolution :

« VINGT-DEUXIEME RESOLUTION (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. »

4.1.11.2 Décisions du conseil d'administration et du Président Directeur général

En vertu de la délégation de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 13 juin 2014 dans sa vingt-deuxième résolution à caractère extraordinaire, le conseil d'administration a décidé, dans sa séance du 01 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. Cette émission sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription, mais sans faculté de souscrire à titre réductible, et il sera 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.

4.1.12 Date prévue d'émission

Les OCEANE devraient être émises le 04 août 2014. Cette date est également la date de jouissance et de règlement des OCEANE.

4.1.13 Restrictions à la libre négociabilité des OCEANE

Sous réserve des restrictions de placement mentionnées au paragraphe 5.2 ci-dessous « Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières », il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'Emission à la libre négociabilité des OCEANE.

4.1.14 Retenue à la source applicable aux revenus et produits des OCEANE versés à des non-résidents

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents fiscaux de France, qui détiendront des OCEANE émises par l'Émetteur autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France qui n'ont pas la qualité d'actionnaires de l'Émetteur et qui recevront des revenus ou produits à raison de ces OCEANE. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les OCEANE étant admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, les revenus ou produits des OCEANE seront exonérés du prélèvement prévu à l'article 125 A III du Code général des impôts (Bulletin Officiel des Finances Publiques - Impôts BOI-INT-DG 20-50-20120912).

Tous les paiements en principal et intérêts afférents aux OCEANE effectués par ou pour le compte de l'Émetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrite par la loi. Le paiement des intérêts et le remboursement des OCEANE seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des porteurs.

Dans l'hypothèse où le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû par l'Émetteur au titre de l'une quelconque des OCEANE serait soumis, en vertu de la législation française, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt, droit, charge ou taxe, présent ou futur, de quelque nature que ce soit (ci-après les « **Taxes** »), l'Émetteur aura la faculté (i) de procéder à un remboursement anticipé pour des raisons fiscales (ii) de majorer, dans la mesure permise par la loi, le paiement ou le remboursement de montants supplémentaires de sorte que les porteurs perçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre de ces OCEANE en l'absence de prélèvement ou de retenue à la source (ci-après la « **Faculté de Majoration des Paiements** »).

Nonobstant ce qui précède, les stipulations relatives à la Faculté de Majoration des Paiements ne s'appliquent pas :

- (i) lorsque le porteur (ou un tiers agissant en son nom) est résident fiscalement en France ou est redevable desdites Taxes du fait des liens entretenus par ledit porteur avec la France autre que la seule détention des OCEANE ;
- (ii) lorsque le porteur (ou un tiers agissant en son nom) aurait pu, mais n'a pas pris les mesures nécessaires afin d'éviter l'applicabilité d'un tel prélèvement ou retenue à la source en procédant, ou faisant procéder, à une déclaration de non résidence fiscale ou toute autre déclaration similaire ou de même effet lui permettant de bénéficier d'une exemption d'un tel prélèvement ou d'une telle retenue à la source ;
- (iii) lorsque ce prélèvement ou cette retenue à la source est effectué sur des paiements d'intérêts à une personne physique ou à une entité résiduelle au sens de l'article 4(2) de la directive 2003/48/CE relative à la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts en date du 3 juin 2003 et est effectué conformément à cette directive (ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur

l'imposition des revenus de l'épargne, ou de toute réunion postérieure du Conseil ECOFIN, sur l'imposition des revenus de l'épargne) ou à toute loi ou réglementation transposant ou mettant en œuvre cette (ces) directive(s).

Nonobstant ce qui précède, si l'Emetteur choisissait d'exercer sa Faculté de Majoration des Paiements à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt mais que celle-ci venait à constituer un paiement prohibé, la Faculté de Majoration des Paiements ne sera plus ouverte à l'Emetteur et les porteurs bénéficieront d'une option de remboursement anticipé.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

4.2 DROIT A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS – CONVERSION ET/OU ECHANGE DES OCEANE EN ACTIONS DE LA SOCIETE

4.2.1 Nature du droit de conversion et/ou d'échange

Les porteurs d'OCEANE auront, à tout moment à compter de la Date d'Émission des OCEANE et jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement normale ou anticipée visée au paragraphe 4.1.8.2.1 ci-dessus « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société », la faculté d'obtenir l'attribution d'actions nouvelles et/ou d'actions existantes de la Société (ci-après le « **Droit à l'Attribution d'Actions** ») qui seront libérées et/ou réglées par voie de compensation avec leur créance obligataire, selon les modalités décrites ci-après et sous réserve des stipulations prévues ci-dessous au paragraphe 4.2.7 ci-dessous « Règlement des rompus ».

La Société pourra à son gré remettre des actions nouvelles à émettre ou des actions existantes ou une combinaison des deux.

Par dérogation à ce qui précède, en cas d'ajustement(s) du Ratio d'Attribution d'Actions en application des stipulations du Prospectus autres que celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et dans l'hypothèse où la Société :

(i) ne pourrait émettre, dans les limites légalement permises, un nombre suffisant d'actions nouvelles dans le cadre des plafonds disponibles de l'autorisation d'émission de titres de capital sur le fondement de laquelle les OCEANE sont émises ou de toute autre autorisation d'émission d'actions ultérieure approuvée par les actionnaires, et

(ii) ne disposerait pas d'un nombre suffisant d'actions existantes auto-détenues disponibles à cet effet, pour livrer aux porteurs d'OCEANE ayant exercé leur Droit à l'Attribution d'Actions la totalité des actions nouvelles ou existantes devant être livrées au titre des ajustements susvisés, alors la Société devra livrer toutes les actions nouvelles et existantes qu'elle est en mesure de livrer et pour le solde (ci-après les « **Actions Non Livrées** »), elle remettra auxdits porteurs d'OCEANE une somme en espèces. Cette somme sera déterminée en multipliant la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris durant les 3 séances de bourse précédant la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions par le nombre d'Actions Non Livrées. Cette somme sera payable au moment de la remise des actions livrées conformément au paragraphe 4.2.4 ci-dessous « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ».

4.2.2 Suspension du Droit à l'Attribution d'Actions

En cas d'augmentation de capital, de fusion ou de scission, ou d'émission de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, ou d'autres opérations financières comportant un DPS ou réservant une période de souscription prioritaire au profit des actionnaires de la Société, la Société se réserve le droit de suspendre l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant un délai qui ne peut excéder trois mois ou tout autre délai fixé par la réglementation applicable, cette faculté ne pouvant en aucun cas faire perdre aux porteurs d'OCEANE appelées au remboursement leur Droit à l'Attribution d'Actions et le délai prévu au paragraphe 4.2.3 ci-dessous « Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions ».

La décision de la Société de suspendre l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions des porteurs d'OCEANE fera l'objet d'un avis publié au Bulletin des Annonces légales obligatoires. Cet avis sera publié sept jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension ; il mentionnera la date d'entrée en vigueur de la suspension et la date à laquelle elle prendra fin. Cette information fera également l'objet d'un avis publié dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

4.2.3 Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions

Les porteurs d'OCEANE pourront exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions à tout moment à compter de la Date d'Émission des OCEANE, jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement normal ou anticipé, à raison, sous réserve du paragraphe 4.2.6 ci-dessous « Maintien des droits des porteurs d'OCEANE » et du paragraphe 4.2.7 ci-dessous « Règlement des rompus », de 20 actions ARTEA de 0,07 euro de valeur nominale pour 1 OCEANE (ci-après le « **Ratio d'Attribution d'Actions** »).

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.

Cette opération de regroupement d'actions sera réalisée après la réalisation de la présente Emission.

Ainsi, après le regroupement mentionné ci-dessus, les porteurs d'OCEANE pourront exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions ajusté de 1 action attribuée pour 1 OCEANE.

Pour les OCEANE mises en remboursement à l'échéance ou de façon anticipée, le Droit à l'Attribution d'Actions prendra fin à l'issue du septième jour ouvré qui précède la date de remboursement.

Tout porteur d'OCEANE qui n'aura pas exercé son Droit à l'Attribution d'Actions avant cette date sera remboursé selon les modalités prévues au paragraphe 4.1.8 ci-dessus « Date d'échéance et modalités d'amortissement des OCEANE ».

4.2.4 Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions

Pour exercer le Droit à l'Attribution d'Actions, les porteurs d'OCEANE devront en faire la demande à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs OCEANE sont inscrites en compte-titres. Toute demande d'exercice sera irrévocable à compter de sa réception par l'intermédiaire financier concerné.

La date de la demande correspondra au jour ouvré au cours duquel la dernière des conditions (1) et (2) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le jour ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris (ci-après la « **Date de la Demande** ») :

- (1) l'Agent Financier (tel que défini au paragraphe 4.1.1 ci-dessus) aura reçu la demande d'exercice transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les OCEANE sont inscrites en compte ;
- (2) les OCEANE auront été transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire financier concerné

Toute demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions parvenue à l'Agent Financier en sa qualité de centralisateur au cours d'un mois civil (ci-après une « **Période d'Exercice** ») prendra effet, sous réserve des stipulations du paragraphe 4.2.6.3 ci-dessous « Offres publiques », à la plus proche des deux dates (ci-après une « **Date d'Exercice** ») suivantes :

- le dernier jour ouvré dudit mois civil ;
- le septième jour ouvré qui précède la date fixée pour le remboursement

Pour les OCEANE ayant la même Date d'Exercice, la Société pourra, sous réserve, le cas échéant, du règlement en espèces prévu au paragraphe 4.2.1 ci-dessus « Nature du droit de conversion et/ou d'échange », à son gré, choisir entre :

- la conversion des OCEANE en actions nouvelles ;
- l'échange des OCEANE contre des actions existantes ;
- la livraison d'une combinaison d'actions nouvelles et d'actions existantes.

Tous les porteurs d'OCEANE ayant la même Date d'Exercice seront traités équitablement et verront leurs OCEANE, le cas échéant, converties et/ou échangées dans la même proportion, sous réserve des arrondis éventuels.

Sous réserve des stipulations du paragraphe 4.2.6.3 ci-dessous « Offres publiques » les porteurs d'OCEANE recevront livraison des actions au plus tard le septième jour ouvré suivant la Date d'Exercice.

L'Agent Financier déterminera le nombre d'actions à livrer qui, sous réserve du paragraphe 4.2.7 ci-dessous « Règlement des rompus », sera égal, pour chaque porteur d'OCEANE, au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur à la Date d'Exercice par le nombre d'OCEANE transférées à l'Agent Financier pour lequel le porteur d'OCEANE a présenté une demande d'exercice.

Ajustements rétroactifs

Dans l'éventualité où une opération constituant un cas d'ajustement (voir paragraphe 4.2.6 ci-dessous « Maintien des droits des porteurs d'OCEANE ») et dont la Record Date (telle que définie au paragraphe 4.2.6) surviendrait entre la Date d'Exercice et la date de livraison des actions émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, les porteurs d'OCEANE n'auront aucun droit à y participer sous réserve de leur droit à ajustement jusqu'à la date de livraison des actions exclue.

Si la Record Date d'une opération constituant un cas d'ajustement visé au paragraphe 4.2.6 ci-dessous « Maintien des droits des porteurs d'OCEANE » survient :

- à une Date d'Exercice ou préalablement à une telle date mais n'est pas pris en considération dans le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur à cette Date d'Exercice, ou
- entre une Date d'Exercice et la date de livraison des actions exclue.

La Société procèdera, sur la base du nouveau Ratio d'Attribution d'Actions déterminée par l'Agent Financier, à la livraison du nombre d'actions additionnelles, sous réserve du paragraphe 4.2.7 ci-dessous « Règlement des rompus ».

Taxe sur les transactions financières

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, une taxe sur les transactions financières (ci-après la « TTF ») s'applique aux acquisitions de titres de capital et titres de capital assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros.

La liste des entreprises concernées est précisée chaque année par arrêté. La Société ne faisait pas partie de cette liste au 1er janvier 2013.

Lorsque la TTF n'est pas due, des droits d'enregistrement peuvent s'appliquer, sous certaines conditions, à la remise d'actions existantes.

En l'état actuel de la législation française, les porteurs d'OCEANE sont informés que :

- l'acquisition des OCEANE est exonérée de la TTF ;
- la remise d'actions existantes à la suite de l'exercice par les porteurs d'OCEANE de leur Droit à l'Attribution d'Actions est susceptible d'être assujettie à la TTF (actuellement au taux de 0,20%, assise sur le prix fixé dans le contrat d'émission), dont les redevables sont les

intermédiaires financiers auprès desquels les porteurs d'OCEANE ont exercé leur droit à l'Attribution d'Actions ou leurs dépositaires. En fonction des stipulations contractuelles régissant les relations entre les porteurs d'OCEANE, leurs intermédiaires financiers et leurs dépositaires, les porteurs d'OCEANE sont susceptibles de se voir répercuter le coût de la TTF lorsque celle-ci est applicable ; et

- la remise d'actions nouvelles de la Société dans le cadre de l'exercice par les porteurs d'OCEANE de leur Droit à l'Attribution d'Actions est exonérée de TTF.

La Société n'est pas tenue de prendre en charge le coût pour les titulaires de la TTF ou des droits d'enregistrement éventuellement applicables.

Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour évaluer les conséquences fiscales de l'exercice de leur Droit à l'Attribution d'Actions.

4.2.5 Droits des porteurs d'OCEANE aux intérêts des OCEANE et droits aux dividendes des actions livrées

En cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, aucun intérêt ne sera payé aux porteurs d'OCEANE au titre de la période courue entre la Date d'Émission et la date à laquelle intervient la livraison des actions.

Les droits aux dividendes attachés aux actions nouvelles émises à la suite d'une conversion sont définis au paragraphe 8.1.1.2 ci-dessous « Actions nouvelles de la Société émises sur conversion des OCEANE ».

Les droits aux dividendes attachés aux actions existantes remises à la suite d'un échange sont définis au paragraphe 8.1.1.2 ci-dessous « Actions existantes de la Société remises en échange des OCEANE ».

4.2.6 Maintien des droits des porteurs d'OCEANE

4.2.6.1 Stipulations spécifiques

Conformément aux dispositions de l'article L.228-98 du Code de commerce, la Société pourra procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices et/ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existe des OCEANE en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires pour préserver les droits des porteurs d'OCEANE.

En cas de réduction du capital de la Société motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre d'actions composant le capital, les droits des porteurs d'OCEANE seront réduits en conséquence, comme s'ils les avaient exercés avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive. En cas de réduction du capital par diminution du nombre d'actions, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant la réduction du nombre d'actions par le rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}}$$

Conformément aux articles L.228-99 et R.228-92 du Code de commerce, si la Société décide de procéder à l'Emission, sous quelque forme que ce soit, de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital avec DPS réservé à ses actionnaires, de distribuer des réserves, en espèces ou en nature, et des primes d'émission ou de modifier la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, elle devra prendre les mesures nécessaires pour préserver les droits des porteurs d'obligations.

Ainsi, elle pourra :

- (i) soit mettre les titulaires de ces droits en mesure de les exercer, si la période prévue dans les conditions d'émission n'est pas encore ouverte, de telle sorte qu'ils puissent

- immédiatement participer aux opérations mentionnées au premier alinéa ou en bénéficier ;
- (ii) soit prendre les dispositions qui leur permettront, s'ils viennent à exercer leurs droits ultérieurement, de souscrire à titre irréductible les nouvelles valeurs mobilières émises, ou en obtenir l'attribution à titre gratuit, ou encore recevoir des espèces ou des biens semblables à ceux qui ont été distribués, dans les mêmes quantités ou proportions ainsi qu'aux mêmes conditions, sauf en ce qui concerne la jouissance, que s'ils avaient été, lors de ces opérations, actionnaires ;
 - (iii) soit procéder à un ajustement des conditions de souscription, des bases de conversion, des modalités d'échange ou d'attribution initialement prévues de façon à tenir compte de l'incidence des opérations mentionnées au premier alinéa.

La Société pourra prendre simultanément les mesures (i) et (ii). Si elle choisit de prendre la mesure (iii), elle en informera (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) les porteurs d'OCEANE par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

4.2.6.2 Ajustements du Ratio d'Attribution d'Actions en cas d'opérations financières de la Société

À l'issue de chacune des opérations suivantes :

- 1 - opérations financières avec DPS coté ou par attribution gratuite de bons de souscription cotés ;
- 2 - attribution gratuite d'actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ;
- 3 - incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes par majoration de la valeur nominale des actions ;
- 4 - distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature ;
- 5 - attribution gratuite aux actionnaires de la Société de tout titre financier autre que des actions de la Société ;
- 6 - absorption, fusion, scission ;
- 7 - rachat de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse ;
- 8 - amortissement du capital ;
- 9 - modification de la répartition de ses bénéfices et/ou création d'actions de préférence ;
- 10 - distribution d'un excédent de dividende ;

que la Société pourrait réaliser à compter de la Date d'Émission, et dont la Record Date (telle que définie ci- après) se situe avant la date de livraison des actions émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, le maintien des droits des porteurs d'OCEANE sera assuré jusqu'à la date de livraison exclue en procédant à un ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions conformément aux modalités ci-dessous.

La « **Record Date** » est la date à laquelle la détention des actions de la Société est arrêtée afin de déterminer quels sont les actionnaires bénéficiaires d'une opération ou pouvant participer à une opération et notamment à quels actionnaires, un dividende, une distribution une attribution ou une allocation, annoncé ou voté à cette date ou préalablement annoncé ou voté, doit être payé, livré ou réalisé.

Cet ajustement sera réalisé de telle sorte qu'il égalise, au millième d'action près, la valeur des actions qui auraient été obtenues en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des actions qui seraient obtenues en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1 à 10 ci-dessous, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera déterminé avec trois décimales par arrondi au millième le plus proche (0,0005 étant arrondi au millième supérieur, soit à 0,001). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir du Ratio d'Attribution d'Actions qui précède ainsi calculé et arrondi. Toutefois, les OCEANE ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'actions, le règlement des rompus étant précisé au paragraphe 4.2.7 ci-dessous « Règlement des rompus ».

1 - (a) En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription côté, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription} + \text{Valeur du droit préférentiel de souscription}}{\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription}}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription seront égales à la moyenne arithmétique de leurs premiers cours cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action de la Société ou le droit préférentiel de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription.

(b) En cas d'opérations financières réalisées par attribution gratuite de bons de souscription cotés aux actionnaires avec faculté corrélative de placement des titres financiers à provenir de l'exercice des bons de souscription non exercés par leurs titulaires à l'issue de la période de souscription qui leur est ouverte¹, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action après détachement du bon de souscription} + \text{Valeur du bon de souscription}}{\text{Valeur de l'action après détachement du bon de souscription}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action après détachement du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et, (ii) (a) du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, si ces derniers sont des actions assimilables aux actions existantes de la Société, en affectant au prix de cession le volume d'actions cédées dans le cadre du placement ou (b) des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) le jour de la fixation du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement si ces derniers ne sont pas des actions assimilables aux actions existantes de la Société ;

- la valeur du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours du bon de souscription constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel le bon de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et (ii) de la valeur implicite du bon de souscription résultant du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre

¹ Seuls sont concernés ici les bons de souscription d'actions qui sont des substituts de droits préférentiels de souscription (prix d'exercice généralement inférieur au cours de bourse, durée du bon voisine de la période de souscription des augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel des actionnaires, faculté de "recyclage" des bons non exercés). L'ajustement consécutif à l'attribution gratuite de bons de souscription classique (prix d'exercice généralement supérieur au cours de bourse, durée généralement plus longue, absence de faculté de "recyclage" des bons non exercés par leurs titulaires relèvent du cas d'ajustement visé au paragraphe 5.

du placement – laquelle correspond à la différence, (si elle est positive), ajustée de la parité d'exercice des bons de souscription, entre le prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement et le prix de souscription des titres financiers par exercice des bons de souscription – en affectant à cette valeur ainsi déterminée le volume correspondant aux bons de souscription exercés pour allouer les titres financiers cédés dans le cadre du placement.

2 - En cas d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}}$$

3 - En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes réalisée par majoration de la valeur nominale des actions de la Société, la valeur nominale des actions que pourront obtenir les porteurs d'OCEANE par exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sera élevée à due concurrence.

4 - En cas de distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature (titres financiers de portefeuille...), le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la distribution}}{\text{Valeur de l'action avant la distribution – Montant par action de la distribution ou valeur des titres financiers ou des actifs remis par actions}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action avant la distribution sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex- distribution ;

- si la distribution est faite en nature :

- en cas de remise de titres financiers déjà cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera déterminée comme indiqué ci-avant ;

- en cas de remise de titres financiers non encore cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera égale, s'ils devaient être cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions de la Société sont cotées ex-distribution, à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés ; et

- dans les autres cas (titres financiers remis non cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire ou cotés durant moins de trois séances de bourse au sein de la période de dix séances de bourse visée ci-avant ou distribution d'actifs), la valeur des titres financiers ou des actifs remis par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

5 - En cas d'attribution gratuite aux actionnaires de la Société de titres financiers autres que des actions de la Société, et sous réserve du paragraphe 1 b) ci-dessus, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal :

(a) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers était admis aux négociations sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du droit d'attribution gratuite}}{\text{Valeur de l'action ex droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action ex-droit d'attribution gratuite de la Société est cotée) de l'action ex-droit d'attribution gratuite pendant les trois premières séances de bourse où les actions de la Société sont cotées ex-droit d'attribution gratuite ;
- la valeur du droit d'attribution gratuite sera déterminée comme indiqué au paragraphe ci-avant. Si le droit d'attribution gratuite n'est pas coté pendant chacune des trois séances de bourse, sa valeur sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

(b) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers n'était pas admis aux négociations sur Euronext Paris (ou sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du ou des titres financiers attribués par action}}{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera déterminée comme au paragraphe a) ci-avant ;
- si les titres financiers attribués sont cotés ou sont susceptibles d'être cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions sont cotées ex-distribution, la valeur du ou des titres financiers attribués par action sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours desdits titres financiers constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés. Si les titres financiers attribués ne sont pas cotés pendant chacune des trois séances de bourse, la valeur du ou des titres financiers attribués par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

6 - En cas d'absorption de la Société par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle ou de scission, les OCEANE donneront lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

Le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera déterminé en multipliant le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange des actions de la Société contre les actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission. Ces dernières sociétés seront substituées de plein droit à la Société dans ses obligations envers les porteurs des OCEANE.

7 - En cas de rachat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début du rachat et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action} \times (1 - \text{Pc} \%)}{\text{Valeur de l'action} - \text{Pc} \% \times \text{Prix de rachat}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- Valeur de l'action signifie la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le rachat (ou la faculté de rachat) ;

- Pc % signifie le pourcentage du capital racheté ; et
- Prix de rachat signifie le prix de rachat effectif.

8 - En cas d'amortissement du capital, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant amortissement}}{\text{Valeur de l'action avant amortissement} - \text{Montant de l'amortissement par action}}$$

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'action avant l'amortissement sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-amortissement.

9 - (a) En cas de modification par la Société de la répartition de ses bénéfices et/ou de création d'actions de préférence entraînant une telle modification, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la modification}}{\text{Valeur de l'action avant la modification} - \text{Réduction par action du droit aux bénéfices}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la Valeur de l'action avant la modification sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la modification ;
- la Réduction par action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

Nonobstant ce qui précède, si lesdites actions de préférence sont émises avec maintien du DPS des actionnaires ou par voie d'attribution gratuite aux actionnaires de bons de souscription desdites actions de préférence, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera ajusté conformément aux paragraphes 1 ou 5 ci-avant.

(b) En cas de création d'actions de préférence n'entraînant pas une modification de la répartition des bénéfices, l'ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions, le cas échéant nécessaire, sera déterminé par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

10 - Ajustement en cas de distribution d'un excédent de dividende

En cas d'Excédent de Dividende (tel que défini ci-dessous), le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera calculé comme indiqué ci-dessous.

Pour les besoins de ce paragraphe 10, il y aura « **Excédent de Dividende** » lorsque le Montant Total de Dividende Distribué par Action (tel que défini ci-dessous) au cours d'un même exercice social de la Société excède le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action correspondant audit exercice social et figurant dans le tableau ci-dessous.

L'Excédent de Dividende sera alors égal à la différence positive entre le Montant Total de Dividende Distribué par Action au cours dudit exercice social de la Société et le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action correspondant audit exercice social.

Le « **Dividende de Référence** » est le dividende ou la distribution dont la Record Date se situe au cours d'un exercice social et qui fait franchir le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action correspondant à cet exercice social.

Les « **Dividendes Antérieurs** » sont les éventuels dividendes ou distributions dont les Record Dates sont antérieures à la Record Date du Dividende de Référence mais qui se situent au cours du même exercice social que celui au cours duquel se situe la Record Date du Dividende de Référence.

Le « **Dividende Supplémentaire** » correspond à tout dividende ou distribution dont la Record Date est postérieure à la Record Date du Dividende de Référence mais qui se situe au cours du même exercice social que celui au cours duquel se situe la Record Date du Dividende de Référence.

Le « **Montant Total de Dividende Distribué par Action** » signifie la somme du Dividende de Référence et des éventuels Dividendes Antérieurs par action, dont les Record Dates se situent au cours d'un même exercice social.

Les Dividende de Référence, Dividendes Antérieurs et Dividende Supplémentaire correspondent à tout dividende ou distribution par action versé, en espèces ou en nature, aux actionnaires, dont les Record Dates se situent au cours d'un même exercice social (avant tout prélèvement libératoire éventuel et sans tenir compte des abattements éventuellement applicables), - étant précisé que :

- (i) tout dividende ou distribution (ou fraction de dividende ou de distribution) entraînant un ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions en vertu des paragraphes 1 à 9 ci-dessus ne donnera pas lieu à ajustement au titre du présent paragraphe 10,
- (ii) tout acompte sur dividende dont la Record Date se situe au cours de l'exercice au titre duquel il se rapporte sera, pour l'application du présent paragraphe 10, réputé avoir pour Record Date le 1^{er} jour de l'exercice suivant (ainsi l'acompte sera pris en compte pour l'ajustement dans le même exercice que celui au cours duquel sera versé le solde).

Les « **Seuils de Montant de Dividende Distribué par Action** » pour chaque exercice social de la Société jusqu'à l'échéance normale des Obligations sont les suivants :

Dividendes, distributions dont la Record Date se situe au cours de l'exercice social se clôturant le	Seuils de Montant de Dividende Distribué par Action*
31 Décembre 2014	0,01 €
31 Décembre 2015	0,01 €
31 Décembre 2016	0,01 €
31 Décembre 2017	0,01 €
31 Décembre 2018	0,01 €

* *Les Seuils de Montant de Dividende Distribué par Action ci-dessus seront ajustés de manière inverse au Ratio d'Attribution d'Actions en cas d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, de division du nominal ou de regroupement d'actions de la Société. En conséquence, en cas d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, de division du nominal ou de regroupement d'actions de la Société, le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action des exercices non échus sera multiplié par le rapport ci-après :*

- $\frac{\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}}{\text{Nombre d'actions composant le capital après l'opération}}$

En cas d'Excédent de Dividende au cours d'un exercice social, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera calculé conformément à la formule suivante :

$$NRAA = RAA \times \frac{CA - SMDD}{CA - MTDD}$$

où :

- NRAA signifie le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions ;
- RAA signifie le Ratio d'Attribution d'Actions précédemment en vigueur ;
- MTDD signifie le Montant Total de Dividende Distribué par Action de l'exercice social ;

- SMDD signifie le Seuil de Montant de Dividende Distribué par Action de l'exercice social ; et
- CA signifie le cours de l'action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) – pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-Dividende de Référence.

étant précisé que tout Dividende Supplémentaire (le cas échéant diminué de toute fraction de dividende ou de distribution donnant lieu au calcul d'un nouveau Ratio d'Attribution d'Actions en application des paragraphes 1 à 9 ci-dessus) donnera lieu à un ajustement selon la formule suivante :

$$NRAA = RAA \times \frac{CA}{CA - DS}$$

où :

- NRAA signifie le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions ;
- RAA signifie le Ratio d'Attribution d'Actions précédemment en vigueur ;
- DS signifie tout Dividende Supplémentaire de l'exercice social ; et
- CA signifie le cours de l'action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société – constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) – pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance où les actions de la Société sont cotées ex-Dividende Supplémentaire.

Dans l'hypothèse où la Société réaliserait des opérations pour lesquelles un ajustement n'aurait pas été effectué au titre des paragraphes 1 à 10 ci-dessus et où une législation ou une réglementation ultérieure prévoirait un ajustement, la Société procédera à cet ajustement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux usages en la matière sur le marché français.

4.2.6.3 Offres publiques

Il est précisé qu'en l'état actuel de la réglementation française, dans le cas où les actions de la Société feraient l'objet d'une offre publique (d'achat, d'échange, mixte etc.) par un tiers, l'offre devrait porter également sur tous les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société et donc sur les OCEANE faisant l'objet de la présente note d'opération. Le projet d'offre et la note d'information contenant les modalités de l'offre devraient faire l'objet d'un examen préalable par l'AMF, laquelle se prononcerait sur la conformité de l'offre au vu des éléments présentés.

Dans l'éventualité où les actions de la Société seraient visées par une offre publique (achat, échange, mixte etc.) susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle ou déposée suite à un Changement de Contrôle, et que ladite offre publique serait déclarée conforme par l'AMF, le Ratio d'Attribution d'Actions serait temporairement ajusté pendant la Période d'Ajustement en Cas d'Offre Publique (telle que définie ci-dessous) selon la formule suivante (le résultat sera arrondi conformément aux modalités prévues au paragraphe 4.2.6.2 ci-dessus) :

$$NRAA = RAA \times [1 + \text{Prime d'émission des OCEANE} \times (J / JT)]$$

où :

- NRAA signifie le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique ;
- RAA signifie le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant la Date d'Ouverture de l'Offre (telle que définie ci-dessous) ;
- Prime d'émission des OCEANE signifie la prime, exprimée en pourcentage que fait ressortir la valeur nominale unitaire des OCEANE par rapport au cours de référence de l'action de la Société retenu au moment de la fixation des modalités définitives des OCEANE. Dans le

cadre de la présente Emission, la prime d'émission est nulle dans la mesure où l'Emission est réalisée avec un décote d'Emission ;

- J signifie le nombre de jours exact restant à courir entre la Date d'Ouverture de l'Offre (incluse) et le 04 août 2019, date d'échéance des OCEANE (exclue) ; et
- JT signifie le nombre de jours exacts compris entre le 04 août 2014, Date d'Émission des OCEANE (incluse) et le 04 août 2019, date d'échéance des OCEANE (exclue), soit 1 825 jours.

L'ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions, stipulé ci-dessus bénéficiera exclusivement aux porteurs d'OCEANE qui exerceront leur Droit à l'Attribution d'Actions, entre (et y compris) :

(A) le premier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à l'offre (la « **Date d'Ouverture de l'Offre** ») ; et

(B) (i) si l'offre est inconditionnelle, la date qui sera 10 jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à l'offre ou, si l'offre est ré-ouverte, la date qui sera 5 jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à cette offre ;

(ii) si l'offre est conditionnelle, (x) si l'AMF (ou son successeur) constate que l'offre a une suite positive, la date qui sera 10 jours ouvrés après la publication par celle-ci du résultat de l'offre ou, si l'offre est ré-ouverte, la date qui sera 5 jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à cette offre, ou (y) si l'AMF (ou son successeur) constate que l'offre est sans suite, la date de publication par celle-ci du résultat de l'offre ; ou

(iii) si l'initiateur de l'offre y renonce, la date à laquelle cette renonciation est publiée.

Cette période sera désignée la « Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique ».

Livraison des actions résultant de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique

Par dérogation aux stipulations du paragraphe 4.2.4 ci-dessus « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions », en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique, la Date d'Exercice sera réputée être la Date de la Demande et les actions correspondantes seront livrées dans un délai maximum de trois jours ouvrés à compter de la Date d'Exercice.

4.2.6.4 Calcul des ajustements et information des porteurs d'OCEANE en cas d'ajustement

Le calcul des ajustements sera effectué par l'Agent Financier (tel que défini au paragraphe 4.1.1 ci-dessus) ou par toute autre structure spécialisée.

En cas d'ajustement, la Société en informera les porteurs d'OCEANE au moyen d'un avis publié dans un journal financier de diffusion nationale au plus tard dans les 5 jours ouvrés qui suivent la prise d'effet du nouvel ajustement. Cet ajustement fera également l'objet d'un avis diffusé par Euronext Paris dans les mêmes délais.

En outre, le conseil d'administration de la Société rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel suivant cet ajustement.

4.2.7 Règlement des rompus

Tout porteur d'OCEANE exerçant ses droits au titre des OCEANE pourra obtenir un nombre d'actions de la Société calculé en appliquant au nombre d'OCEANE présentées à une même Date d'Exercice le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur.

Lorsque le nombre d'actions ainsi calculé ne sera pas un nombre entier, la Société émettra le nombre d'actions supérieur. Le porteur versera à la Société une somme égale à la valeur de la fraction d'action supplémentaire ainsi émise, cette valeur de fraction d'action étant égale au produit de la fraction d'action formant rompu par la valeur de l'action, égale au dernier cours coté sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) lors de la séance de bourse qui précède le jour du dépôt de la demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.

4.3 ENGAGEMENTS FINANCIERS

En cas de non-respect par l'Emetteur de ses engagements financiers mentionnés au (i) et (ii) ci-après, tout porteur d'OCEANE 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'Emission (incluse)) jusqu'à la date du remboursement anticipé (exclue).

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des OCEANE, à respecter les engagements financiers au 31 décembre des années 2014 à 2018 et à remettre un certificat (ci-après le « **Certificat de Conformité** ») à l'Agent Financier au plus tard dans les cent vingt jours (120) jours calendaires de la fin de l'exercice annuel considéré, attestant du respect de cet engagement financier :

(i) maintenir un ratio de LTV (tel que défini au C.8 du résumé) du Groupe ARTEA inférieur ou égal à soixante-quinze pour cent (75%) ;

(ii) maintenir un niveau de capitaux propres consolidés de la société SAS F.E.S.V., établis selon les normes IFRS, à un montant supérieur ou égal à 12 millions d'euros.

Pour rappel, le ratio de LTV désigne, à une date donnée le rapport entre (x) la Dette Financière Nette et (y) la Juste Valeur des Actifs Immobiliers, où :

(x) Dette Financière Nette signifie, à une date donnée, la différence entre les dettes financières consolidées affectées aux opérations de conservation des actifs du Groupe et la trésorerie consolidée du Groupe calculée sur la base des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe ; et

(y) Juste Valeur des Actifs Immobiliers signifie la valeur des actifs immobiliers du Groupe hors droits (y compris les participations dans des sociétés immobilières mises en équivalence) déterminée sur la base des rapports d'experts indépendants les plus récents.

Le ratio de LTV calculé au 31 décembre 2013 s'élevait à 63,9%.

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des OCEANE, si (i) pour quelque raison que ce soit, l'Agent Financier n'a pas reçu le Certificat de Conformité de la part de l'Emetteur ou (ii) il résulte dudit Certificat de Conformité que les engagements financiers précités ne sont pas respectés par l'Emetteur sur la base des derniers comptes annuels consolidés de l'Emetteur et de SAS F.E.S.V., selon le cas, alors l'Agent Financier devra adresser une notification à cet effet au plus tard le 5^{ème} jour ouvré au Représentant de la Masse.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs OCEANE, les porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier. Une telle demande sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Financier.

Les OCEANE correspondantes devront être transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire de son teneur de compte au plus tard le cinquième (5^{ème}) Jour Ouvré suivant la date de ladite demande de remboursement anticipé. Le remboursement anticipé des OCEANE du porteur concerné devra intervenir au plus tard le dixième (10^{ème}) Jour Ouvré suivant la date de réception par l'Agent Financier de ladite demande de remboursement anticipé.

5 CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1 Conditions de l'offre

L'Emission sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription, conformément à la vingt deuxième résolution de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 13 juin 2014, à raison d'une (1) OCEANE pour quatre-vingt-dix (90) actions existantes.

5.1.1.1 Exercice des droits par les actionnaires

Chaque actionnaire recevra le 11 juillet 2014 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte titres à l'issue de la journée comptable du 10 juillet 2014.

90 droits préférentiels de souscription (code ISIN FR0012018760) donneront droit de souscrire à 1 OCEANE de 14 € de valeur nominale.

Il est prévu que les DPS issus de l'autocontrôle soient cédés sur le marché afin de permettre à des actionnaires qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'actions existantes pour obtenir un nombre entier d'OCEANE. Ces actionnaires devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de DPS nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'OCEANE.

Les DPS non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 24 juillet 2014, à la clôture de la séance de bourse.

5.1.1.2 Placement et offre au Public

Compte tenu du non-exercice des DPS comme indiqué au paragraphe 5.2.2 ci-dessous, les OCEANE non souscrites par exercice des DPS représenteront un minimum de 994 158 OCEANE et un maximum de 1 099 265 OCEANE, et feront l'objet d'une offre globale (ci-après l'« **Offre** ») :

- d'une offre au public en France centralisée auprès d'Euronext Paris S.A. (ci-après l'« **OPF** »), cette OPF se déroulera en France du 11 juillet au 29 juillet 2014 inclus (ci-après la « **Période de Souscription du Public** »).
- d'un placement global destiné aux investisseurs institutionnels, (ci-après le « **Placement Global** ») comportant :
 - o un placement en France;
 - o et un placement privé international dans certains pays, à l'exclusion, notamment, des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon et de l'Australie.

La répartition des OCEANE offertes entre l'offre au public, d'une part, et le placement, d'autre part, sera effectuée en fonction de la nature et de l'importance de la demande dans le respect des principes édictés par l'article 315-35 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Si la demande exprimée dans le cadre de l'offre au public le permet, le nombre d'OCEANE offertes allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'offre au public sera au moins égal à 10% du nombre d'OCEANE offertes dans le cadre de l'Emission.

5.1.2 Montant de l'Emission

L'Emission sera d'un montant nominal de 15 389 710,00 euros, représentant 1 099 265 OCEANE, d'une valeur nominale unitaire de 14,00 euros,

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. Ce regroupement d'actions sera réalisé après la présente Emission.

La valeur nominale des OCEANE est fixée à 14,00 euros, faisant ressortir une décote de 30% par rapport au dernier cours de l'action de la Société au 07 juillet (20 actions seront attribuées par OCEANE).

Le conseil d'administration pourra, si les souscriptions à titre irréductible n'ont pas absorbé la totalité de l'Emission, limiter l'Emission au montant des souscriptions recueillies et répartir librement tout ou partie des OCEANE non souscrites ou offrir au public tout ou partie desdites OCEANE non souscrites.

L'Emission pourra également être clôturée et réduite par le conseil d'administration aux souscriptions reçues à l'issue de la période de souscription.

L'Emission fera l'objet d'un règlement-livraison unique le 04 août 2014.

Le produit brut sera de 15 389 710 euros.

A titre indicatif, la Société estime que les dépenses et charges liées à l'Emission (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) s'élèveront à environ 0,8 M€. Ainsi, le produit net de l'Emission versé à la Société, après prélèvement sur le produit brut des rémunérations dues aux intermédiaires financiers, des frais juridiques et des frais légaux et administratifs, sera d'environ 14,6 M€ en cas de produit brut de 15,4 M€.

5.1.3 Période et procédure de souscription des actions par exercice des droits préférentiels de souscription

5.1.3.1 Période de souscription

La souscription des OCEANE par exercice des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 11 juillet 2014 au 24 juillet 2014 inclus.

5.1.3.2 Droit préférentiel de souscription

Souscription à titre irréductible

La souscription des OCEANE est réservée, par préférence, aux titulaires de droits préférentiels de souscription visés au paragraphe 5.1.1 et aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription, qui pourront souscrire à titre irréductible à raison de 1 OCEANE de 14 euros de nominal chacune pour 90 DPS.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'OCEANE. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'actions existantes pour obtenir un nombre entier d'OCEANE, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de DPS nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'OCEANE.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de souscription.

Souscription à titre réductible

Les souscriptions à titre réductible ne sont pas admises.

Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'action ARTEA

Sur la base du cours de clôture de l'action ARTEA le 07 juillet 2014, soit 1,00 euro :

- le prix d'Emission des OCEANE de 14,00 euros fait apparaître une décote faciale de 30%,
- la valeur théorique du DPS s'élève à 0,05 euro,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 0,95 euro,
- le prix d'Emission des OCEANE fait apparaître une décote de 26,3% par rapport à la valeur théorique de l'action ex droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

5.1.3.3 Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 11 juillet 2014 et le 24 juillet 2014 inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-après).

Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription.

Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de souscription mentionnée au présent paragraphe, dans les mêmes conditions que les actions existantes.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit.

5.1.3.4 Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

Les DPS issus de l'auto-contrôle seront cédés sur le marché.

5.1.3.5 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible mais pas à titre réductible, le minimum de souscription est de 1 OCEANE nécessitant l'exercice de 90 droits préférentiels de souscription détachés des actions. Il n'y a pas de maximum de souscription, hors celui conféré par les seuls droits préférentiels détenus ou acquis dans les conditions décrites au paragraphes 5.1.1, 5.1.3 et 5.1.5.

5.1.4 Période et procédure de souscription dans le cadre du placement et de l'offre au public

5.1.4.1 Période de souscription

La souscription des OCEANE dans le cadre du placement et de l'offre au public sera ouverte du 11 juillet 2014 au 29 juillet 2014 inclus.

5.1.4.2 Modalités de souscription dans le cadre de l'offre au public

La souscription des OCEANE dans le cadre de l'offre au public auprès d'investisseurs personnes morales et/ou physiques sera ouverte du 11 juillet 2014 au 29 juillet 2014 à 17h00 (heure de Paris) inclus.

Catégories d'ordres susceptibles d'être émis en réponse à l'offre au public

Les personnes désireuses de participer à l'offre au public devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France au plus tard le 29 juillet 2014 à 17h (heure de Paris).

Il n'y a pas de catégorie d'ordres.

Les membres du marché habilités en France transmettront à Euronext Paris les ordres, selon le calendrier et les modalités précisés dans l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ferme qui sera publié par Euronext Paris.

5.1.4.3 Modalités de souscription dans le cadre du placement

La souscription des OCEANE dans le cadre du placement auprès d'investisseurs institutionnels sera ouverte du 11 juillet 2014 au 29 juillet 2014 à 17h00 (heure de Paris) inclus.

Ce placement pourra être clos par anticipation sans préavis.

S'agissant des investisseurs institutionnels dans le cadre du placement, les ordres de souscription seront centralisés par INVEST SECURITIES (73, bd Haussmann – 75008 Paris).

5.1.5 Calendrier indicatif de l'Emission

08 juillet 2014	- Visa de l'AMF sur le Prospectus.
09 juillet 2014	- Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF sur le Prospectus, décrivant les principales caractéristiques de l'Emission et les modalités de mise à disposition du Prospectus - Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission des OCEANE.
10 juillet 2014	- Journée comptable à l'issue de laquelle chaque actionnaire recevra un DPS par action enregistrée sur son compte-titres
11 juillet 2014	- Ouverture de la période de souscription - Détachement et début des négociations des DPS sur Euronext Paris - Ouverture de la période de placement et d'offre au public
24 juillet 2014	- Clôture de la période de souscriptions des DPS - Fin de la cotation des DPS
29 juillet 2014	- Date de centralisation des DPS et date limite de dépôt des dossiers de demande de souscription - Fin de la période de placement et d'offre au public
30 juillet 2014	- Résultats de la centralisation de l'OPF par Euronext Paris - Conseil d'administration constatant le montant total des souscriptions - Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le montant définitif de l'Emission - Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission aux négociations des OCEANE indiquant le montant définitif de l'Emission
04 août 2014	- Règlement-livraison des OCEANE
05 août 2014	- Admission des OCEANE aux négociations sur Euronext Paris

5.1.6 Révocation/Suspension de l'offre

Non applicable

5.1.7 Réduction de la souscription

L'Emission est réalisée avec maintien du DPS. Les actionnaires pourront souscrire à raison de 1 OCEANE pour 90 actions existantes sans que leurs ordres puissent être réduits (voir paragraphe 5.1.3).

Les ordres de souscription passés dans le cadre de l'Offre au Public pourront être réduits de manière proportionnelle en fonction de l'importance de la demande.

5.1.8 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.9 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les versements des fonds par les souscripteurs aux OCEANE seront versés comptant par les donneurs d'ordre au plus tard à la date prévue du règlement-livraison de l'Offre, soit selon le calendrier indicatif, le 04 août 2014.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de PAREL (50 Bd Haussmann – 75009 Paris), qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Emission.

La date de livraison prévue des OCEANE est le 04 août 2014.

5.1.10 Publication des résultats de l'Offre

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société. Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext Paris relatif à l'admission des OCEANE mentionnera le nombre définitif d'actions émises.

5.1.11 Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Se reporter au paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription uniquement à titre irréductible, la souscription des OCEANE est réservée aux titulaires des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscriptions.

5.2.1.1 Catégorie d'investisseurs potentiels

Il est prévu que les OCEANE fassent l'objet d'un placement auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France, à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique, de l'Australie, du Canada et du Japon, conformément aux règles propres à chaque pays où s'effectue le placement, et d'une offre au public en France auprès d'investisseurs personnes morales et/ou physiques.

5.2.1.2 Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre sera ouverte au public uniquement en France dans le cadre de l'offre au public et en France et hors de France, à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique, de l'Australie, du Canada et du Japon dans le cadre du placement auprès d'investisseurs institutionnels.

5.2.1.3 Restrictions applicables à l'Offre

La diffusion du présent Prospectus, la vente des OCEANE, des droits préférentiels de souscription et la souscription des OCEANE peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux OCEANE émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les trustees et les nommées) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

De façon générale, toute personne souscrivant aux OCEANE hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

- a) Restrictions concernant les États de l'Espace Economique Européen (autres que la France) dans lesquels la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003 (la « Directive Prospectus ») a été transposée

Les OCEANE n'ont pas été et ne seront pas offertes au public dans les différents Etats membres de l'Espace économique européen, autres que la France, ayant transposé la directive 2003/71/CE, dite « Directive Prospectus ».

Par conséquent, les OCEANE peuvent être offertes dans les Etats membres de l'Espace économique européen ayant transposé la Directive Prospectus uniquement :

- à des personnes morales agréées ou réglementées en tant qu'opérateurs sur les marchés financiers ainsi qu'à des entités non agréées ou non réglementées dont l'objet social exclusif est le placement en valeurs mobilières ;
- à toute personne morale remplissant au moins deux des trois critères suivants : (i) un effectif moyen d'au moins 250 salariés lors du dernier exercice, (ii) un total de bilan supérieur à 43 millions d'euros, et (iii) un chiffre d'affaires annuel net supérieur à 50 millions d'euros, tel qu'indiqué dans les derniers comptes sociaux ou consolidés annuels ; ou
- dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins de la présente restriction, la notion d'« offre au public d'OCEANE de la Société » dans chacun des Etats membres de l'Espace économique européen ayant transposé la Directive Prospectus se définit comme toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les actions de la Société de manière à mettre un investisseur en mesure de décider l'acquiescer ou de souscrire ces actions. La notion d'« offre au public » d'actions recouvre également, pour les besoins de la présente restriction toute transposition de cette notion en droit national par un des Etats membres de l'Espace économique européen.

Un établissement dépositaire dans un Etat membre où l'offre n'est pas ouverte au public pourra informer ses clients actionnaires de la Société de l'attribution d'OCEANE dans la mesure où il est tenu de le faire au titre de ses obligations contractuelles envers ses clients actionnaires et pour autant que la communication de cette information ne constitue pas une « offre au public » dans ledit Etat membre. Un actionnaire de la Société situé dans un Etat membre où l'offre n'est pas ouverte au public pourra souscrire aux OCEANE pour autant qu'il n'aura pas été l'objet dans ledit Etat membre d'une communication constituant une « offre au public » telle que définie ci-dessus.

Ces restrictions s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les Etats de l'Espace économique européen ayant transposé la Directive Prospectus.

b) Restrictions complémentaires concernant les Etats-Unis d'Amérique

Les OCEANE n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des Etats-Unis d'Amérique (U.S. Securities Act of 1933, tel que modifié, désigné ci-après le « U.S. Securities Act »). Les OCEANE ne peuvent être offertes ou vendues sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S du U.S. Securities Act. En conséquence, aux Etats-Unis d'Amérique, les investisseurs ne pourront pas participer à l'offre et souscrire aux OCEANE.

Chaque acquéreur d'OCEANE sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du présent Prospectus et la livraison des OCEANE, qu'il acquiert les OCEANE dans le cadre d'une « offshore transaction » telle que définie par le Règlement S du U.S. Securities Act.

Ni la Société ni les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des OCEANE de clients ayant une adresse située aux Etats-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des OCEANE aux Etats-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du U.S. Securities Act.

c) Restrictions complémentaires concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus ne contient pas ou ne constitue pas une invitation ou une incitation à investir au Royaume-Uni. Le Prospectus est destiné exclusivement aux personnes qui (1) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (2) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements (« investment professionals ») et sont visées à l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (l'« Ordre ») ou (3) sont des « high net worth entities » ou toutes autres personnes, entrant dans le champ d'application de l'article 49(2)(a) à (d) de l'Ordre, auxquelles le Prospectus peut être légalement communiqué (ci-après dénommées ensemble les « Personnes Qualifiées »).

Les OCEANE sont seulement destinées aux Personnes Qualifiées, et toute invitation, offre ou accord de souscription, d'achat ou autre accord d'acquisition de ces actions ne pourra être proposé(e) ou conclu(e) qu'avec des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée ne saurait agir ou se fonder sur le Prospectus ou l'une quelconque de ses dispositions. Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

d) Restrictions complémentaires concernant le Canada, l'Australie et le Japon

Les OCEANE ne pourront être offertes, vendues ou acquises au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes de direction ou de surveillance

Les deux principaux actionnaires de la Société, Philippe BAUDRY et Bruno HANROT, n'ont pas déclaré d'intention de souscrire dans le cadre de l'Emission.

Ils n'ont pas l'intention de céder leurs DPS.

5.2.3 Information pré-allocation

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible uniquement, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3, sont assurés, étant

précisé que la présente Emission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie, de souscrire, sans possibilité de réduction, 1 OCEANE de 14 euros de nominal chacune par lot de 90 droits préférentiels de souscription détachés des actions.

La diffusion des actions dans le cadre de l'offre au public sera effectué conformément aux dispositions des articles P.1.2.1 et suivants du Livre II des Règles de marché de Euronext Paris relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français. La répartition des OCEANE offertes entre l'offre au public d'une part, et le placement, d'autre part, sera effectuée en fonction de la nature et de l'importance de la demande dans le respect des principes édictés par l'article 315-35 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Si la demande exprimée dans le cadre de l'offre au public le permet, le nombre d'OCEANE offertes allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'offre au public sera au moins égal à 10% du nombre d'OCEANE offertes dans le cadre de l'opération.

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés de recevoir le nombre d'OCEANE qu'ils auront souscrites.

Les investisseurs personnes morales et/ou physiques ayant passé des ordres de souscription dans le cadre de l'offre au public dans les conditions fixées ci-dessus seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Les investisseurs institutionnels ayant passé des ordres de souscription dans le cadre du Placement Global dans les conditions fixées ci-dessus seront informés de leur allocation par Invest Securities, teneur du livre d'ordres.

5.2.5 Surallocation et extension

Il ne sera pas mis en œuvre de clause d'extension ou de surallocation.

5.3 PRIX DE SOUSCRIPTION

5.3.1 Fixation du prix

Le prix de souscription des OCEANE est de 14,00 euros.

Lors de la souscription, le prix de 14,00 euros par OCEANE souscrite devra être intégralement libéré par versement en espèces.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

5.3.2 Procédure de publication du prix

Non applicable.

5.3.3 Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription

Non applicable.

5.4 PLACEMENT ET GARANTIE

5.4.1 Coordonnées du Chef de file et Teneur de Livre

Invest Securities
73 bd Haussmann – 75008 Paris
Tél : 01 44 88 77 88

5.4.2 Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez Parel (50 bd Haussmann – 75008 Paris), qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Emission.

Le service financier (paiement des intérêts, remboursement des OCEANE...) et le service des titres (inscription des OCEANE au nominatif, conversion des OCEANE au porteur, exercice du Droit à l'Attribution d'Actions,...) seront assurés par CACEIS, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9.

5.4.3 Garantie

L'Emission des OCEANE ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

5.4.4 Date de signature du contrat de garantie

Non applicable.

6 ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

6.1 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 11 juillet 2014 et négociés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 24 juillet 2014, sous le code ISIN FR0012018760.

Les OCEANE feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris. Leur cotation est prévue le 05 août 2014, sous le code ISIN FR0012018778.

Aucune demande d'admission sur un autre marché n'est envisagée à ce jour.

Les conditions de cotation des OCEANE seront fixées dans un avis qui sera diffusé par Euronext Paris.

6.2 CONTRAT DE LIQUIDITE SUR LES OCEANE

L'Emetteur n'a mandaté aucun intermédiaire pour assurer la liquidité des OCEANE et aucun intermédiaire, à la connaissance de l'Emetteur, n'a pris un tel engagement.

7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Néant

7.2 INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS EXAMINEES PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En application de l'article 212-15 du Règlement général de l'AMF, les Commissaires aux comptes de la Société ont effectué une lecture d'ensemble du Prospectus (en ce compris la présente note d'opération) et ont établi une lettre de fin de travaux à destination de la Société qui l'a transmise à l'AMF (voir paragraphe 1.2 ci-dessus « Attestation du responsable du Prospectus »).

7.3 INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE

Néant

7.4 NOTATION DE L'EMISSION

L'Emission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation. Par ailleurs, l'Emetteur ne fait l'objet d'aucune notation financière.

7.5 MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE

Néant

7.6 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

Le Groupe ARTEA atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net du Groupe est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze mois à compter du visa sur le présent Prospectus.

7.7 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Les tableaux ci-dessous sur les capitaux propres et l'endettement financier net d'ARTEA au 31 mai 2014 sont présentés conformément au paragraphe 127 des recommandations CESR mises à jour par l'ESMA.

Le tableau ci-dessous récapitule les éléments présentés pour les sociétés MEDEA (devenue ARTEA le 13 juin 2014), ARTEA et toutes ses filiales (y compris les filiales VOLUME B et B PROMOTION ayant été apportées à ARTEA en avril 2014) au 31 mai 2014 :

En K€	31/05/2014
1. Capitaux propres et endettement	
Total des dettes financières courantes	5 827
- Faisant l'objet de garanties	4 565
- Faisant l'objet de nantissements	0
- Sans garanties ni nantissements	1 262
Total des dettes financières non courantes (hors partie courante des dettes long terme)	78 223
- Faisant l'objet de garanties	76 210
- Faisant l'objet de nantissements	0
- Sans garanties ni nantissements	2 013
Capitaux propres consolidés au 31/05/2014 « hors le résultat intercalaire 2014 »	57 909
- Capital social	41
- Prime d'émission, fusion, apport	
- Réserves légales	
- Autres réserves	50 946
- Résultat 2013 en attente d'affectation	3 958
- Intérêts minoritaires 31/12/2013	2 964
2. Analyse de l'endettement financier	
A. Trésorerie	1 307
B. Instruments équivalents	0
C. Titres de placements	530
D. Liquidités (A+B+C)	1 837
E. Créances financières à court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme	157
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	4 565
H. Autres dettes financières à court terme	1 105
I. Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)	5 827
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	3 991
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	67 910
L. Obligations émises	8 300
M. Autres emprunts à plus d'un an	2 013
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)	78 223
O. Endettement financier net (J+N)	82 213

L'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2014 a approuvé la fusion par voie d'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA (devenue ARTEA).

A l'issue de cette opération, le capital social d'ARTEA (anciennement MEDEA) s'établit à 6 925 372,51 euros. Il est divisé en 98 933 893 actions, d'une seule catégorie, de 0,07 euro chacune de valeur nominale.

Cette opération est sans impact sur les capitaux propres consolidés d'ARTEA, à l'exception d'un reclassement entre les postes capital social, primes d'émission, fusion, apport et autres réserves.

8 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LES ACTIONS REMISES LORS DE L'EXERCICE DU DROIT A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS

8.1 DESCRIPTION DES ACTIONS QUI SERONT REMISES LORS DE L'EXERCICE DU DROIT A L'ATTRIBUTION D' ACTIONS

8.1.1 Nature, catégorie et jouissance des actions remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions

8.1.1.1 Nature et catégorie

Les actions nouvelles émises sur conversion des OCEANE et/ou les actions existantes remises sur échange des OCEANE seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société, qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts (voir paragraphe 8.1.5 ci-dessous).

À la date du présent Prospectus, le capital social de la Société est de 6 925 372,51 euros et est divisé en 98 933 893 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,07 euro toutes entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la Société, admises aux négociations sous le libellé «ARTE» sur le compartiment C de Euronext Paris (code ISIN FR0000063323).

8.1.1.2 Jouissance des actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions – Droits aux dividendes

Actions nouvelles de la Société émises sur conversion des OCEANE

Les actions nouvelles émises sur conversion des OCEANE porteront jouissance courante et donneront droit, au titre dudit exercice social et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende par action (ou acompte sur dividende) que celui versé aux autres actions portant même jouissance, étant précisé que tout porteur d'OCEANE qui recevra des actions nouvelles donnant droit au versement d'un acompte sur dividende ne pourra bénéficier d'un droit à ajustement à ce titre (Cf. paragraphe 4.2.6.2 ci-dessus).

Il est rappelé que conformément aux paragraphes 4.2.4 ci-dessus « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions » et 4.2.6 ci-dessus « Maintien des droits des porteurs d'OCEANE », les porteurs d'OCEANE bénéficient du droit à ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions jusqu'à la date de livraison des actions exclue.

Actions existantes de la Société remises en échange des OCEANE

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, étant entendu que, dans l'hypothèse où la Record Date d'un dividende (ou d'un acompte sur dividende) interviendrait entre la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions et la date de livraison des actions, les porteurs d'OCEANE n'auront pas droit à ce dividende (ou cet acompte sur dividende) et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre sous réserve, le cas échéant, du droit à ajustement prévu au paragraphe 4.2.6 ci-dessus « Maintien des droits des porteurs d'OCEANE ».

Il est en effet rappelé que conformément aux paragraphes 4.2.4 ci-dessus « Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions » et 4.2.6 ci-dessus « Maintien des droits des porteurs d'OCEANE », les porteurs d'OCEANE bénéficient du droit à ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions jusqu'à la date de livraison des actions exclue.

8.1.1.3 Cotation

Voir paragraphe 8.1.7 ci-dessous « Cotation des actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ».

8.1.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions existantes et les actions nouvelles ont été, et seront, respectivement, émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

8.1.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions

Les actions de la Société nouvelles ou existantes, remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions revêtiront la forme nominative ou au porteur au choix des porteurs d'OCEANE.

Conformément à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de CACEIS, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de CACEIS, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L.211-15 et L.211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions résultera de leur inscription au compte-titres du titulaire.

8.1.4 Devise d'émission des actions

La devise d'émission des actions est l'euro.

8.1.5 Droits attachés aux actions

Les actions existantes sont, et les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions sont décrits ci-après :

Droit à dividendes - Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232- 10 et suivants du Code de commerce.

Les actions existantes remises sur échange et les actions nouvelles émises sur conversion des OCEANE donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 8.1.1.2 ci-dessus « Jouissance des actions émises ou remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions - Droits aux dividendes ».

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L.232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L.232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L.232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir ci-après).

Droit de vote

Sous réserve des dispositions de la loi et des statuts, le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L.225-122 du Code de commerce).

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom du même actionnaire et à toutes les actions issues de ces mêmes titres (article L.225-123 du Code de commerce).

En outre, en cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions existantes pour lesquelles il bénéficie de ce droit (article L.225-123 du Code de commerce).

Droit préférentiel de souscription

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital à souscrire en numéraire. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et l'assemblée générale extraordinaire qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales (articles L.225-132 et L.228-91 à L.228-93 du Code de commerce).

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L.237-29 du Code de commerce).

Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des actions.

Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas domiciliés fiscalement en France, qui détiennent des actions de la Société autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement stable en France et qui reçoivent des dividendes à raison de ces actions. Ces investisseurs doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à : (i) 21 % lorsque les dividendes sont éligibles à l'abattement de 40% prévu au 3-2° de l'article 158 du CGI et que le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un État membre de l'Union européenne, en Islande, au Liechtenstein ou en Norvège ; (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne, en Islande, au Liechtenstein ou en Norvège, et qui serait imposé selon le régime prévu à l'article 206 5. du CGI s'il avait son siège en France et qui remplit les critères prévus par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-ISCAMP- 10-50-10-20-20120912) ; et (iii) 30 % dans les autres cas.

Toutefois, indépendamment du lieu de résidence et du statut du bénéficiaire, s'ils sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application notamment (i) de l'article 119 ter du CGI applicable, sous certaines conditions, aux actionnaires personnes morales résidents d'un État membre de l'Union européenne, (ii) de la convention fiscale internationale applicable le cas échéant, ou (iii) des dispositions spécifiques concernant les distributions opérées en faveur de certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières constitués sur le fondement d'un droit étranger et qui satisfont à certaines conditions.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux États ou territoires non coopératifs et/ou de pouvoir revendiquer le droit à bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source ainsi que pour définir les modalités pratiques d'application de cette réduction ou exonération telle que notamment prévues par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-INT-DG-20-20-20-20120912) relatif aux procédures dites « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source s'agissant des conventions fiscales internationales.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence au titre des dividendes distribués par la Société.

8.1.6 Résolutions et autorisations en vertu desquelles les actions seront remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions

Voir paragraphe 4.1.11 ci-dessus « Résolutions et décisions en vertu desquelles les OCEANE sont émises ».

8.1.7 Cotation des actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions

Actions nouvelles de la Société émises sur conversion des OCEANE

Les actions nouvelles qui seront émises sur conversion des OCEANE, porteront jouissance courante, et seront assimilées aux actions existantes de la Société et négociables immédiatement, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0000063323.

Actions existantes de la Société remises en échange des OCEANE

Les actions existantes remises sur exercice du Droit à l'Attribution d'Actions seront immédiatement négociables en bourse.

8.1.8 Restriction à la libre négociabilité des actions

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.

Voir toutefois le paragraphe 5.2.1.3 ci-dessus « Restrictions applicables à l'Offre » en ce qui concerne les restrictions applicables à l'Emission.

8.1.9 Réglementation française en matière d'offres publiques

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

Offre publique obligatoire

L'article L.433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L.433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

8.1.10 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Une offre publique d'achat simplifiée a été initiée sur le capital de MEDEA (devenue ARTEA) par ARTEA du 29 novembre 2013 au 12 décembre 2013 ; (décision de conformité de l'offre publique d'achat du 26 novembre 2013 et visa n° 13-632 en date du 26 novembre 2013 de la part de l'AMF).

8.1.11 Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des actionnaires

Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission et de la conversion en actions nouvelles ou de l'échange en actions existantes de la totalité des OCEANE sur la quote-part des capitaux propres d'une part sociaux et d'autre part consolidés part du groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe Pro Forma au 31 décembre 2013 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés Pro Forma au 31 décembre 2013 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres sociaux par action (en euros)	Quote-part des capitaux propres part du Groupe consolidés pro forma par action (en euros)
	Base non diluée et diluée ⁽¹⁾	
Avant Emission des OCEANE	0,00	0,58
Après Emission et conversion ou échange en actions de 1 099 265 OCEANE	0,13	0,60

⁽¹⁾ A la date du Prospectus, il n'existe pas d'instruments dilutifs.

Incidence de l'Emission sur les capitaux propres par action

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission et de la conversion en actions nouvelles de la totalité des OCEANE sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du présent Prospectus) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
	Base non diluée et diluée ⁽¹⁾
Avant Emission des OCEANE	1,00%
Après Emission et conversion en actions de 1 099 265 OCEANE	0,82%

⁽¹⁾ A la date du Prospectus, il n'existe pas d'instruments dilutifs.

Incidence théorique de l'Emission sur la valeur boursière actuelle de l'action

	Incidence théorique de l'Emission sur la valeur boursière actuelle de l'action	
	En euros par action	Détail du calcul
Avant Emission des OCEANE	1,00	
Après Emission et conversion en actions de 1 099 265 OCEANE	0,94	(98 933 893 x 1,00 € + 21 985 300 x 0,70 €) / (98 933 893 + 21 985 300)

Composition du capital de la Société en base diluée

	avant Emission	%	après Emission et conversion de la totalité des OCEANE	%
Philippe BAUDRY	80 701 776	81,57%	80 701 776	66,74%
Bruno HANROT	8 772 480	8,87%	8 772 480	7,25%
Autres actionnaires	4 851 408	4,90%	4 851 408	4,01%
Auto-contrôle	4 589 280	4,64%	4 589 280	3,80%
Flottant	18 949	0,02%	22 004 249	18,20%
Total	98 933 893	100,00%	120 919 193	100,00%

PARTIE II – INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR

SOMMAIRE

PARTIE II – INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR	71
1 PERSONNE RESPONSABLE	76
1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS	76
1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS	76
2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	77
2.1 DENOMINATION DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	77
2.1.1 Commissaires aux comptes titulaires	77
2.1.2 Commissaires aux comptes suppléants	77
2.1.3 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	78
2.2 INFORMATIONS SUR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES	79
3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	80
3.1 INFORMATIONS FINANCIERES RESUMEES	80
3.1.1 Informations financières annuelles résumées	80
3.1.2 Informations financières consolidées d'ARTEA résumées	81
3.1.3 Informations pro forma consolidées au 31 décembre 2013 résumées	83
3.2 INFORMATIONS FINANCIERES DES PERIODES INTERMEDIAIRES	84
3.3 INFORMATIONS BOURSIERES SELECTIONNEES	84
4 FACTEURS DE RISQUE	87
4.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DU GROUPE	87
4.1.1 Risques liés à l'environnement économique	87
4.1.2 Risques liés à l'évolution du marché immobilier	87
4.1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel	87
4.1.4 Risques liés aux niveaux de taux d'intérêts	87
4.2 RISQUES LIES AU GROUPE	88
4.2.1 Risques liés à la croissance de la société	88
4.2.2 Risques liés au départ d'hommes clés	88
4.2.3 Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution	88
4.3 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DU GROUPE	88
4.3.1 Risques liés aux sous-traitants	88
4.3.2 Risques liés à la commercialisation des actifs	89
4.3.3 Risques liés à la dépendance du groupe à l'égard de clients, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats	89
4.3.4 Risques liés aux systèmes d'information	89
4.4 RISQUES LIES AUX ACTIFS DU GROUPE	89
4.4.1 Risques liés aux acquisitions	89
4.4.2 Risques liés à l'obtention d'autorisations administratives	89
4.4.3 Risques liés à la réalisation de projets de développement immobiliers menés par la Société	90
4.4.4 Risques liés à la valeur des actifs	90
4.4.5 Risques industriels liés à l'environnement	90
4.5 RISQUES LOCATIFS	91
4.5.1 Risques liés au marché locatif	91
4.5.2 Risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie	91
4.5.3 Risques liés au non-paiement des loyers	91
4.5.4 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation applicable aux opérations immobilières	92
4.6 RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT LEGAL ET REGLEMENTAIRE	92
4.6.1 Risques législatifs et juridiques	92
4.6.2 Risques liés à la santé publique	92
4.7 RISQUES FINANCIERS	92
4.7.1 Risques sur actions	92
4.7.2 Risque de taux	93
4.7.3 Risque de liquidité	94
4.7.4 Risques liés aux engagements hors bilan	95
4.8 RISQUES JURIDIQUES	96
4.9 ASSURANCES ET COUVERTURES DU RISQUE	102
5 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	105
5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	105
5.1.1 Dénomination sociale	105
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	105
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	105
5.1.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur	105
5.1.5 Exercice social	105
5.1.6 Consultation des documents juridiques	105
5.1.7 Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	105

5.2	INVESTISSEMENTS.....	106
5.2.1	Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices jusqu'à la date du Prospectus.....	106
5.2.2	Principaux investissements en cours.....	106
5.2.3	Investissements à venir et engagements fermes.....	107
6	APERÇU DES ACTIVITES.....	108
6.1	PRESENTATION DU GROUPE ARTEA.....	108
6.1.1	Aperçu général.....	108
6.1.2	Présentation des pôles d'activité.....	110
6.2	STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT.....	126
6.2.1	Stratégie.....	126
6.2.2	Le portefeuille de projets.....	126
6.3	LE MARCHE DE L'IMMOBILIER.....	133
6.3.1	Le marché locatif tertiaire en France en 2013 (source : DTZ).....	133
6.3.2	LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT TERTIAIRE EN FRANCE EN 2013 (SOURCE : DTZ).....	145
6.4	EVENEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCE L'ACTIVITE.....	149
6.5	DEGRE DE DEPENDANCE A L'EGARD DES BREVETS, LICENCES ET AUTRES COMPETENCES TECHNOLOGIQUES, DE CONTRATS INDUSTRIELS OU COMMERCIAUX.....	149
7	ORGANIGRAMME ET PERIMETRE DU GROUPE.....	150
7.1	ORGANIGRAMME JURIDIQUE.....	150
7.2	FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	151
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS.....	152
8.1	IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET PROPRIETES IMMOBILIERES LOUEES.....	152
8.1.1	Immobilisations corporelles.....	152
8.1.2	Propriétés immobilières louées.....	152
8.2	FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	152
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT.....	153
9.1	SITUATION FINANCIERE ANNUELLE.....	153
9.1.1	Changements importants dans les états financiers.....	155
9.1.2	Facteurs externes importants influant sensiblement sur les opérations de l'émetteur.....	155
9.2	SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE D'ARTEA AU 31 DECEMBRE 2013.....	155
9.3	INFORMATIONS PRO FORMA CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2013.....	158
10	TRESORERIE ET CAPITAUX.....	161
10.1	INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES.....	161
10.2	INFORMATIONS SUR LES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES.....	162
10.3	CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DES FINANCEMENTS.....	162
10.4	RESTRICTION EVENTUELLE A L'UTILISATION DES CAPITAUX.....	163
10.5	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES.....	163
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES.....	164
11.1	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.....	164
11.2	BREVETS.....	164
11.3	MARQUES, NOMS DE DOMAINES ET PROPRIETES INTELLECTUELLES.....	164
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES.....	165
12.1	PRINCIPALES TENDANCES ENTRE LE 31 DECEMBRE 2013 ET LA DATE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	165
12.1.1	Opération de fusion absorption d'ARTEA par MEDEA.....	165
12.1.2	Projet de développement en cours.....	165
12.1.3	Chiffre d'affaires du premier trimestre 2014.....	165
12.2	ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES D'ARTEA.....	165
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	166
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE.....	167
14.1	LE CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	167
14.1.1	Composition du conseil d'administration.....	167
14.1.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction de la Société.....	169
14.2	CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE, ET DE DIRECTION GENERALE.....	170
15	REMUNERATIONS ET AVANTAGES.....	171
15.1	REMUNERATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX.....	171
15.2	REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	172
15.3	OPTION DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DE L'EMETTEUR CONSENTIES ET ACTIONS DE PERFORMANCES ATTRIBUEES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....	173
15.4	MONTANT TOTAL DES SOMMES PROVISIONNEES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES.....	175
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	176
16.1	MANDATS DES ADMINISTRATEURS.....	176

16.2	CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET LA SOCIETE	176
16.3	COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION	176
16.4	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE - APPLICATIONS DES RECOMMANDATIONS MIDDLENEXT	176
16.5	CONTRÔLE INTERNE.....	177
16.5.1	Rapport du Président sur le fonctionnement du conseil d'administration et sur le contrôle interne de l'exercice clos le 31 décembre 2013	177
16.5.2	Rapport du commissaire aux comptes sur le rapport du Président portant sur le contrôle interne de l'exercice clos le 31 décembre 2013	179
17	SALARIES.....	181
17.1	NOMBRE DE SALARIES	181
17.2	PARTICIPATIONS DES SALARIES ET STOCK OPTIONS.....	181
17.2.1	Actionnariat salarié.....	181
17.2.2	Plans de stock-options réservés aux salariés	182
17.2.3	Actions gratuites.....	182
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	183
18.1	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	183
18.2	DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	184
18.3	DETENTION OU CONTROLE DE LA SOCIETE	184
18.4	ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTROLE	185
18.5	PACTES D'ACTIONNAIRES.....	185
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....	186
19.1	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013	186
19.2	CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES DE DIRECTION GENERALE OPERATIONNELLE.....	189
20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR.....	190
20.1	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013 (DE LA SOCIETE MEDEA DEVENUE ARTEA DEPUIS LE 13 JUIN 2014)	190
20.2	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012 (DE LA SOCIETE MEDEA DEVENUE ARTEA DEPUIS LE 13 JUIN 2014)	195
20.3	COMPTES CONSOLIDES D'ARTEA AU 31 DECEMBRE 2013.....	200
20.4	COMPTES CONSOLIDES D'ARTEA AU 31 DECEMBRE 2012.....	227
20.5	INFORMATIONS PRO FORMA CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2013	252
20.6	VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ET PRO FORMA.....	260
20.6.1	Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de MEDEA (devenue ARTEA)	260
20.6.2	Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés d'ARTEA	263
20.6.3	Rapport du commissaire aux comptes sur les informations pro forma	265
20.6.4	Informations contenues dans les Informations relatives à l'émetteur vérifiées par les contrôleurs légaux.....	266
20.6.5	Autres informations non vérifiées	266
20.7	DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES	266
20.8	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	267
20.9	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	267
20.10	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE.....	267
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	268
21.1	CAPITAL SOCIAL	268
21.1.1	Montant du capital souscrit.....	268
21.1.2	Actions non représentatives du capital.....	268
21.1.3	Actions détenues par la Société – programme de rachat d'actions.....	268
21.1.4	Titres donnant accès au capital.....	268
21.1.5	Capital autorisé non émis, engagements d'augmentation de capital	268
21.1.6	Capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option.....	270
21.1.7	Evolution du capital social des trois derniers exercices	270
21.1.8	Actions non représentatives du capital.....	270
21.2	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	270
21.2.1	Objet social (article 3 des statuts)	270
21.2.2	Dispositions statutaires concernant les membres des organes d'administration et de direction (articles 18, 20 à 24 et 26 des statuts)	270
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attaches aux actions (articles 37 et 48 des statuts)	273
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	274
21.2.5	Assemblées générales (articles 31 et 34 des statuts)	274
21.2.6	Dispositions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle	275
21.2.7	Dispositions fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.....	275

21.2.8	Conditions particulières régissant les modifications du capital.....	275
22	CONTRATS IMPORTANTS.....	276
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....	276
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	276
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	277

1 PERSONNE RESPONSABLE

1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Monsieur Philippe BAUDRY, Président Directeur Général.

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Il est renvoyé sur ce point en page 21 du présent Prospectus.

2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1 DENOMINATION DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1.1 Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIES

Représenté par Laurent HALFON
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

JLS PARTNER SASU

Représenté par Jacques SULTAN
12, boulevard Raspail
75007 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire du 13 juin 2014 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

2.1.2 Commissaires aux comptes suppléants

BEAS

195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

Le mandat de commissaire aux comptes suppléant a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Sami Daniel CHRIQUI

5, rue Plumet
75015 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire du 13 juin 2014 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2.1.3 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Les données présentées ci-dessous concernent la structure MEDEA (devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014) :

En K€	DELOITTE & ASSOCIES			
	31/12/2013		31/12/2012	
Honoraires	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%
AUDIT				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :				
<i>Emetteur (société mère)</i>	34	100%	20	100%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	0	0%	0	0%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :				
<i>Emetteur</i>	0	0%	0	0%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	0	0%	0	0%
TOTAL AUDIT (I)	34	100%	20	100%
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT				
Juridique, fiscal et social	0	0%	0	0%
Autres	0	0%	0	0%
TOTAL AUTRES PRESTATIONS (II)	0	0%	0	0%
TOTAL GENERAL (I+II)	34	100%	20	100%

Les données présentées ci-dessous concernent la structure ARTEA :

En K€	DELOITTE & ASSOCIES				Jacques SULTAN		GRANT THORNTON		ORGECO			
	2013		2012		2013		2012		2013		2012	
Honoraires	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%	MONTANT HT	%
AUDIT												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :												
<i>Emetteur (société mère)</i>	14	20%	11,8	18%	9	100%	8,3	100%	-	0%	-	0%
<i>Filiales intégrées globalement</i>	55	80%	53,8	82%	0	0%	0	0%	6,1	100%	6	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes :												
<i>Emetteur</i>	0	0%	0	0%								
<i>Filiales intégrées globalement</i>	0	0%	0	0%								
TOTAL AUDIT (I)	69	100%	65,6	100%	9	100%	8,3	100%	6,1	100%	6	100%
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT												
Juridique, fiscal et social	0	0%	0	0%	0	0%	-					
Autres	0	0%	0	0%	0	0%	-					
TOTAL AUTRES PRESTATIONS (II)	0	0%	0	0%	0	0%			0	0%	0	0%
TOTAL GENERAL (I+II)	69	100%	65,6	100%	9	100%	8,3	100%	6,1	100%	6	100%

2.2 INFORMATIONS SUR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Néant

3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

3.1 INFORMATIONS FINANCIERES RESUMEES

Deux années de comptes ont été présentées dans le présent Prospectus selon l'annexe XXV du règlement européen prospectus.

3.1.1 Informations financières annuelles résumées

Les données financières au 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 présentées ci-dessous, sont issues des comptes annuels produits par la société MEDEA (devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014) qui ont été préparés suivant les règles et principes comptables français.

Compte de résultat (en €)	2013	2012
Chiffre d'affaires	4 033	0
Autres charges externes	168 775	80 568
Impôts, taxes et versements assimilés	0	542
Dotations aux amt, dépréc. et prov.	79 022	0
Résultat d'exploitation	(243 764)	(81 110)
Résultat financier	98 000	0
Résultat exceptionnel	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0
Résultat net	(145 764)	(81 110)

Bilan- actif (en €)	31/12/2013	31/12/2012
Total actifs non courants	24 823	0
Stocks et en-cours	0	0
Clients et comptes rattachés	4 822	0
Autres créances	8 501	50 544
Trésorerie et équivalent de trésorerie	367	81 069
Total actifs courants	13 689	131 614
Total actif	38 512	131 614

Bilan - passif (en €)	31/12/2013	31/12/2012
Capital	41 370	543 720
Réserve légale	54 372	54 372
Autres réserves	1 451 501	1 451 501
Report à nouveau	(1 415 635)	(1 836 875)
Résultat de l'exercice	(145 764)	(81 110)
Total capitaux propres	(14 157)	131 608
Emprunts et dettes financières	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	19 220	0
Dettes sociales et fiscales	789	6
Dettes sur immobilisations et cptes rattachés	29 688	0
Autres dettes	2 972	0
Total dettes	52 668	6
Total passif	38 512	131 614

La société n'a pas eu d'activité au cours de l'exercice écoulé.

Les principaux faits marquants de l'exercice 2013 sont les suivants :

- Réduction de capital au mois de janvier 2013 :

Aux termes d'une réduction du capital de la Société d'un montant de cinq cent deux mille trois cent cinquante (502 350) euros, par réduction du nominal des actions, approuvée par une assemblée générale des actionnaires de MEDEA (devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014) en date du 14 janvier 2013, le capital social de MEDEA s'est établi à un montant de quarante et un mille trois cent soixante-dix euros (41 370) divisé en cinq cent quatre-vingt-onze mille (591 000) actions ordinaires de sept centimes (0,07) d'euros de valeur nominale chacune.

- Cession par METROVACESA :

METROVACESA a cédé à ARTEA en date du 16 octobre 2013 l'intégralité de sa participation détenue dans MEDEA, soit 96,70% du capital et des droits de vote, représentant 571 499 actions.

3.1.2 Informations financières consolidées d'ARTEA résumées

Les données financières au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012, présentées ci-dessous, sont issues des comptes consolidés produits par la société ARTEA qui ont été préparés en conformité avec le référentiel IFRS.

Compte de résultat consolidé (en K€)	2013	2012 (retraité)
Chiffre d'affaires	9 143	10 603
Production stockée	(0)	(691)
Charges d'exploitation	(462)	(4 319)
Autres charges et charges externes	(1 591)	(1 607)
Charges de personnel	(1 345)	(1 206)
Impôts, taxes et versements assimilés	(544)	(198)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations	(447)	(199)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	859	5 386
Autres produits et charges opérationnels courants	156	(124)
Résultat opérationnel	5 769	7 644
Coût de l'endettement financier net	(2 207)	(1 540)
Autres produits et charges financiers	106	(68)
Impôts sur les résultats	(1 440)	(1 431)
Résultat net de la période	2 229	4 605
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	1 924	4 205
Résultat net – participations ne donnant pas le contrôle	305	400

Bilan consolidé - actif (en K€)	31/12/2013	31/12/2012 (retraité)
Immobilisations de placement	106 076	86 129
Immobilisations dédiées à l'énergie	6 173	4 913
Autres actifs non courants	564	914
Total actifs non courants	112 813	91 956
En-cours	-	-
Autres actifs courants	6 674	7 583
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 451	3 806
Total actifs courants	10 125	11 389
Total actif	122 939	103 344

Bilan consolidé - passif (en K€)	31/12/2013	31/12/2012 (retraité)
Capitaux propres part du groupe	24 902	23 000
Participation ne conférant pas le contrôle	2 955	2 023
Capitaux propres	27 857	25 022
Dettes financières part non courante	69 650	49 825
Provisions part non courante	-	224
Impôts différés passifs	6 842	6 001
Total passifs non courants	76 493	56 050
Total passifs courants	18 589	22 272
Total passif	122 939	103 344

- Activité du Groupe :

Quatre immeubles ont été achevés et mis en services au cours de l'année 2013 :

- L'Olivier
- Le bâtiment A
- Le bâtiment F
- Le Bachasson B

L'activité photovoltaïque a connu un développement important avec la mise en service des panneaux sur le toit des immeubles suivants :

- Crossroad A
- Crossroad B
- Patio
- Bachasson
- Bâtiment A « ARTEPARC MEYREUIL »
- Bâtiment F « ARTEPARC MEYREUIL »
- Panoramique

S'agissant de l'activité promotion, le groupe n'a pas réalisé de vente à l'extérieur du groupe en 2013 contrairement à l'exercice 2012, expliquant ainsi la baisse significative des dépenses liées aux opérations de vente en 2013.

En effet, en octobre 2012, une vente externe en état futur d'achèvement avait été livrée, générant 4 076 K€ de coût de construction.

- Acquisition de MEDEA :

Enfin, le groupe a fait l'acquisition de 97% du capital de la société MEDEA, dont les titres sont admis sur le compartiment C de Euronext Paris. Cette acquisition a été traitée comme un regroupement d'entreprises. La valeur de l'actif net acquis s'est élevée à 0 K€ et le montant total de la contrepartie comptabilisée pour l'acquisition de 97% des titres s'est élevé à 509 K€. Les coûts relatifs à cette acquisition s'élèvent à 66 K€. Ils sont inclus dans le résultat opérationnel de la période. L'écart d'acquisition a été intégralement déprécié.

3.1.3 Informations pro forma consolidées au 31 décembre 2013 résumées

Il est rappelé qu'un Document d'information relatif à la fusion absorption d'ARTEA par MEDEA a été enregistré par l'AMF le 20 mai 2014 sous le numéro d'enregistrement E.14-033. Cette opération de fusion absorption a été approuvée lors des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés MEDEA d'une part et ARTEA d'autre part, le 13 juin 2014.

Cette approbation a notamment pour effet le transfert des actifs et des activités (notamment promotion, énergie, services et cabinet d'architecture) d'ARTEA à MEDEA ainsi que le changement de dénomination sociale de MEDEA en ARTEA (ci-après la « **Société** » ou le « **Groupe** »).

Les informations financières pro forma présentées ci-dessous ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que les opérations suivantes auraient pu avoir sur le bilan (au 31 décembre 2013) et le compte de résultat consolidés (au 1^{er} janvier 2013) de la société MEDEA (devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014) si ces opérations avaient pris effet à ces dates :

- l'apport des titres des sociétés B PROMOTION et VOLUME B à la société ARTEA ;
- la fusion absorption par MEDEA de la société ARTEA.

Ces options ont été retenues afin de présenter des comptes PROFORMA sur un exercice de 12 mois, avec MEDEA (devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014) en entité mère et intégrant le nouveau périmètre d'ARTEA (comprenant VOLUME B et B PROMOTION).

Compte de résultat pro forma résumé (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Chiffre d'affaires	4	9 143	1 323	9 091	(11 399)	8 162
Production stockée	0	(0)	0	438	91	529
Charges d'exploitation	0	(462)	(0)	(6 880)	7 464	121
Autres achats et charges externes	(169)	(1 591)	(367)	(96)	458	(1 764)
Charges de personnel		(1 345)	(219)	(179)	219	(1 524)
Impôts, taxes et versements assimilés		(544)	(3)	(57)	(0)	(604)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations	(79)	(447)	5	8	0	(513)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		859			3 269	4 128
Autres produits et charges opérationnels courants		156	(15)	82	(87)	136
Résultat opérationnel	(244)	5 769	724	2 407	15	8 671
Coût de l'endettement financier net		(2 207)	-	-	(0)	(2 207)
Autres produits et charges financiers	98	106	-	89	(6)	286
Impôts sur les résultats		(1 440)	(233)	(807)	-	(2 480)
Résultat des sociétés consolidées	(146)	2 228	491	1 689	9	4 271
Dont attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société-mère	(141)	1 924	491	1 677	7	3 958
Dont attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(5)	305	0	11	1	312

Actif pro forma résumé (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Ecart d'acquisition		-	-	-	27 624	27 624
Immeubles de placement	25	106 076	-	-	(25)	106 076
Immobilisations dédiées à l'énergie		6 173	-	-	-	6 173
Autres actifs non courants		564	72	957	(906)	688
Total actifs non courants	25	112 813	72	957	26 693	140 561
En-cours		-	-	8 748	-	8 748
Autres actifs courants	14	6 674	1 199	3 216	(3 783)	7 320
Trésorerie et équivalent de trésorerie		3 451	38	324	-	3 814
Total actifs courants	14	10 125	1 237	12 288	(3 783)	19 881
Total actif	39	122 939	1 309	13 245	22 911	160 442

Passif pro forma résumé (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Capitaux propres part du groupe	(14)	24 902	615	2 698	26 745	54 945
Participation ne conférant pas le contrôle		2 955	-	8	0	2 964
Capitaux propres	(14)	27 857	615	2 706	26 745	57 909
Dettes financières part non courante		69 650	-	6 720	787	77 157
Provisions part non courante		-	-	197	-	197
Impôts différés passifs		6 842	-	(4)	0	6 838
Total passifs non courants	0	76 492	0	6 912	787	84 192
Total passifs courants	53	18 589	694	3 627	(4 622)	18 342
Total passifs	53	95 081	694	10 540	(3 834)	102 534
Total passifs et capitaux propres	39	122 938	1 309	13 245	22 911	160 442

3.2 INFORMATIONS FINANCIERES DES PERIODES INTERMEDIARES

Communiqué de presse du 12 mai 2014

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE AU 31 MARS 2014

Opérations et événements importants au cours du trimestre

Au cours du trimestre écoulé, MEDEA n'a eu aucune activité.

Situation financière et résultats

MEDEA n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours du premier trimestre de l'exercice 2014.

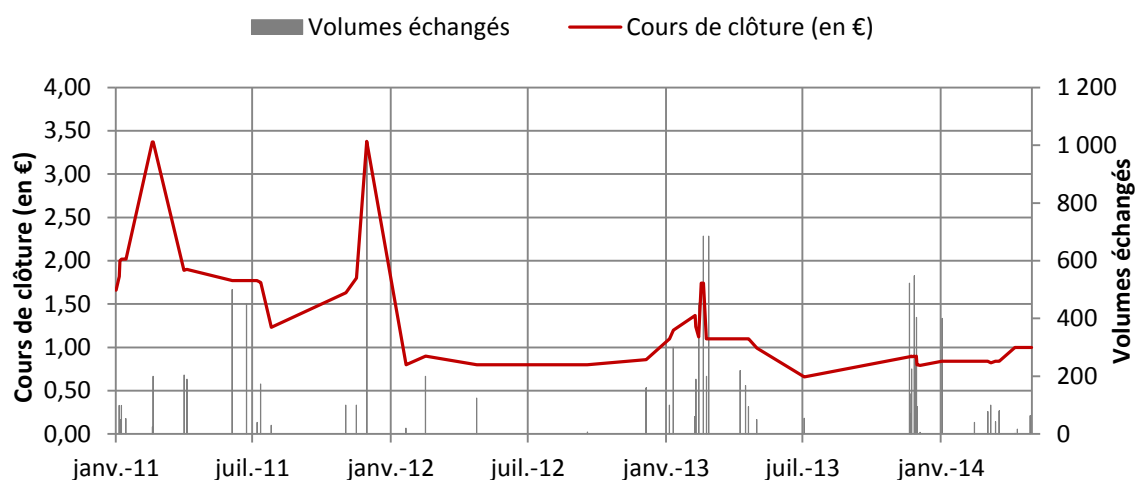
3.3 INFORMATIONS BOURSIERES SELECTIONNEES

MEDEA (devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014) a réalisé son introduction en bourse en 1998.

Les actions ARTEA sont cotées sur le compartiment Euronext C de Euronext Paris sous le code ISIN FR0000063323 et le code Mnémonique ARTE.

■ Evolution du cours de l'action ARTEA

Evolution du cours de l'action et des volumes échangés



Source : Euronext Paris (1^{er} Janvier 2011 – 08 juillet 2014)

■ Autres informations boursières (présentation par exercice)

Date	Ouverture	+ Haut	+ Bas	Clôture	Nb de titres échangés
janv.-11	1,66	2,02	1,66	2,02	303
févr.-11	-	-	-	-	-
mars-11	3,37	3,37	3,37	3,37	225
avr.-11	1,89	1,9	1,89	1,9	394
mai-11	-	-	-	-	-
juin-11	1,77	1,77	1,77	1,77	500
juil.-11	1,77	1,77	1,75	1,75	663
août-11	1,23	1,23	1,23	1,23	30
sept.-11	-	-	-	-	-
oct.-11	-	-	-	-	-
nov.-11	1,63	1,8	1,63	1,8	200
déc.-11	3,38	3,38	3,38	3,38	1 000
janv.-12	-	-	-	-	-
févr.-12	0,8	0,9	0,8	0,9	220
mars-12	-	-	-	-	-
avr.-12	-	-	-	-	-
mai-12	0,8	0,8	0,8	0,8	125
juin-12	-	-	-	-	-
juil.-12	-	-	-	-	-
août-12	-	-	-	-	-
sept.-12	-	-	-	-	-
oct.-12	0,8	0,8	0,8	0,8	7
nov.-12	-	-	-	-	-

déc.-12	0,86	0,86	0,86	0,86	160
janv.-13	1,1	1,2	1,1	1,2	401
févr.-13	1,37	1,37	1,12	1,12	704
mars-13	1,74	1,74	1,1	1,1	1 571
avr.-13	1,1	1,1	1,1	1,1	388
mai-13	0,99	0,99	0,99	0,99	144
juin-13	-	-	-	-	-
juil.-13	0,66	0,66	0,66	0,66	55
août-13	-	-	-	-	-
sept-13	-	-	-	-	-
oct-13	-	-	-	-	-
nov-13	-	-	-	-	-
déc-13	0,9	0,9	0,79	0,79	2 332
janv-14	0,84	0,84	0,84	0,84	400
févr.-14	0,84	0,84	0,84	0,84	40
mars-14	0,84	0,84	0,82	0,84	220
avr.-14	0,84	1,00	0,84	1,00	100
mai-14	1,00	1,00	1,00	1,00	110
juin-14	-	-	-	-	-

Source : Euronext Paris (1^{er} Janvier 2011 – 08 juillet 2014)

Les montants des transactions échangés sur Euronext Paris ont représenté 15 261,35 euros depuis le 14 janvier 2011 avec un volume total de 10 292 titres échangés. Au total il y a eu 56 jours où l'action ARTEA a coté depuis le 14 janvier 2011.

4 FACTEURS DE RISQUE

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

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

4.1 RISQUES LIÉS A L'ACTIVITE DU GROUPE

4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

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.

4.1.2 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 », décrit dans le paragraphe 6.1.2.1 ci-dessous, le montant de ses revenus et de ses résultats ainsi que sa situation financière seront sensibles à moyen et long terme à l'évolution du contexte macro-économique.

4.1.3 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 termes d'acquisitions de terrains ou par la concurrence des autres acteurs du secteur, ce qui aurait pour conséquence de ralentir les perspectives de développement du Groupe ARTEA.

4.1.4 Risques liés aux niveaux de taux d'intérêts

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 et entraînerait par ailleurs 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.

4.2 RISQUES LIES AU GROUPE

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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 4.9 ci-dessous.

4.3 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DU GROUPE

4.3.1 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, tel que précisé dans le paragraphe 4.9 ci-dessous.

4.3.2 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 délais de vacances mais aussi améliorer la qualité du revenu locatif.

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

4.3.3 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.

4.3.4 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.

4.4 RISQUES LIES AUX ACTIFS DU GROUPE

4.4.1 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 externes en fonction des projets, en complément des expertises réglementaires.

4.4.2 Risques liés à l'obtention d'autorisations administratives

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable ; une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe.

Le Groupe estime cependant que le risque de la non obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues est limité par le grand nombre de programmes immobiliers lancés par le Groupe.

4.4.3 Risques liés à la réalisation de projets de développement immobiliers menés par la Société

Dans le cadre de son activité de foncière, le Groupe ARTEA est amené à engager des programmes de travaux impliquant des investissements importants. Si les financements (bancaires et apport de la Société) ne sont pas disponibles pour certains projets, ARTEA ne pourra pas les conserver.

Cependant, dans le cas où ARTEA ne disposerait pas de sa quote-part des capitaux nécessaires pour conserver un projet ou en cas de non obtention du financement bancaire, la Société se ménage toujours la possibilité de le céder en VEFA.

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

4.4.4 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.

Le lecteur est renvoyé sur ce point à la note 10 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013 présentés au paragraphe 20.3 ci-dessous.

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

4.5 RISQUES LOCATIFS

4.5.1 Risques liés au marché locatif

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation du parc loué est de 97%, ce taux correspond à la surface louée par rapport à la surface totale disponible des 24 immeubles présentés en Annexe 1. Ce taux n'a pas évolué depuis le 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2013, 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 K€	TOTAL *
2014	7 332 K€
2015	7 256 K€
2016	6 070 K€
2017	4 794 K€
2018	3 425 K€
2019	2 380 K€
2020	932 K€
2021	557 K€
2022	379 K€
2023	224 K€

* Hors reconduction des baux et hors indexation des loyers.

La durée moyenne des baux triple net est de 6 ans. Par ailleurs, le montant des loyers garantis sur les 6 prochaines années (2014 à 2019) s'élève à 31 millions d'euros.

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

Avant toute signature de bail, 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.

4.5.3 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, les frais inhérents à une procédure légale, mais aussi les 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.

4.5.4 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 ou 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 ou 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.

4.6 RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT LEGAL ET REGLEMENTAIRE

4.6.1 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.

4.6.2 Risques liés à la santé publique

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

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

4.7 RISQUES FINANCIERS

4.7.1 Risques sur actions

A la date du présent Prospectus, la Société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations.

Par ailleurs, ARTEA détient 4 589 280 de ses propres titres soit 4,64% de son capital. Cette auto-détention provient de l'élimination des titres ARTEA détenus par B PROMOTION avant la fusion absorption d'ARTEA par MEDEA et avant l'opération d'apport de B PROMOTION dans ARTEA.

Cette auto-détention est autorisée par l'assemblée générale du 13 juin 2014 (14^{ème} résolution) dans la limite de 10% des actions composant le capital de la Société et dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003.

4.7.2 Risque de taux

La mise en œuvre de la stratégie de croissance du Groupe ARTEA nécessite que des dépenses importantes soient engagées pour conserver une partie des opérations de promotion immobilière en patrimoine.

Une partie des financements nécessaires à ces développements est couverte par le recours à l'endettement.

En 2013, les taux d'intérêt ont été exceptionnellement et continuellement bas sur toute la période.

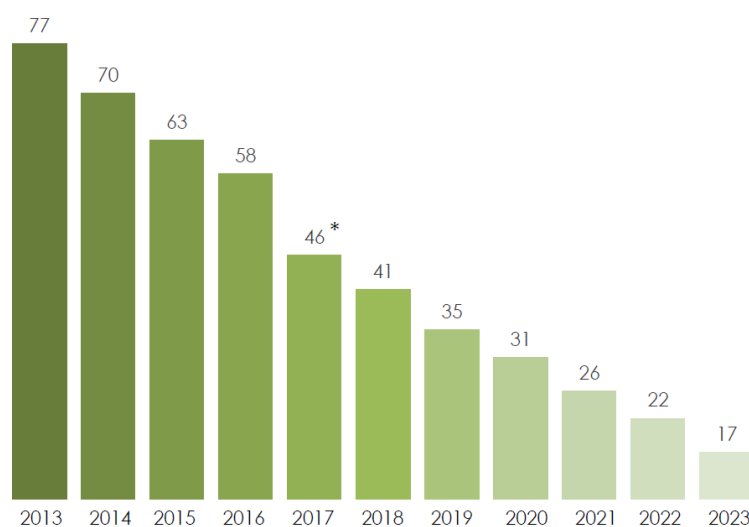
Au 31 décembre 2013, l'endettement financier consolidé du Groupe (hors B PROMOTION et VOLUME B) s'élève à un montant cumulé de 76,3 millions d'euros et se répartit de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	31/12/2013	Part courante	Part non courante
Emprunts auprès des établissements de crédit	40 193	20 708	(7 602)	-	53 299	3 912	49 387
Dettes location financement	5 103	8 887	(558)	-	13 432	586	12 846
Avance crédit preneur	(1 461)	(1 777)	176	-	(3 063)	(246)	(2 816)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	43 835	27 817	(7 984)	0	63 668	4 251	59 417
Emprunt obligataire	8 300	0,00	-	-	8 300	-	8 300
Autres emprunts et dettes financières	422	472,00	(422)	-	472	472	-
Dépôts et cautionnements reçus	1 642	359,00	(69)	-	1 933	-	1 933
Intérêts courus à payer	8	0,00	(8)	-	-	-	-
Comptes courants hors groupe	158	1 712,00	-	-	1 870	1 870	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	2	33,03	-	-	35	35	-
Total autres dettes financières	10 532	2 576	(499)	0	12 610	2 377	10 233
Total dettes financières	54 367	30 393	(8 483)	0	76 278	6 628	69 650

La durée moyenne des prêts est de 10 ans. Le taux moyen constaté de la dette long terme est de 3,47%. La part de la dette à taux fixe s'élève à 60%.

Le graphique suivant illustre l'évolution du capital restant dû au 31 décembre 2013 entre les années 2013 et 2023 :

En M€, au 31/12 de chaque année



* Dont remboursement à l'échéance de l'emprunt obligataire de 8,3 M€ émis en 2012 par FESV, filiale détenue à 100%

L'amortissement de la dette bancaire est trimestriel.

Les crédits bancaires basés sur l'Euribor 3 mois représentent 60% de l'encours de la dette et sont couverts partiellement par des opérations de taux (SWAP ou CAP) plafonnant le coût financier et permettant de maintenir un niveau de cash-flow récurrent.

La dette financière à taux variable est couverte par des instruments de couverture à hauteur de 20% de son nominal au 31 décembre 2013, contre 30% au 31 décembre 2012.

Compte tenu de l'ensemble des couvertures mises en place par le Groupe, une évolution du taux d'intérêt Euribor 3 mois de 50 points de base, en plus ou en moins, aurait un impact de plus ou moins 185 K€ sur le résultat financier.

Il convient de préciser, qu'en application des normes de consolidation, le Groupe ARTEA doit comptabiliser dans son bilan consolidé les variations de juste valeur sur ses opérations de couverture. Ces variations de juste valeur, calculées sur la différence entre l'opération de couverture mise en place et les anticipations de taux actualisées à la date de clôture, peuvent avoir un impact positif ou négatif sur les capitaux propres consolidés.

Aucun covenant particulier n'a été demandé par les établissements prêteurs.

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

Ce covenant ne serait notamment plus respecté si la somme (a) du montant des capitaux propres consolidés part du groupe de SAS F.E.S.V. (hors OCA) et (b) de la différence entre (x) le montant global des comptes courants d'associés au passif du bilan des comptes consolidés de SAS F.E.S.V. et (y) le montant global des comptes courants d'associés à l'actif du bilan des comptes consolidés de la Société (dans chaque cas, tels qu'ils figurent dans les comptes consolidés annuels de SAS F.E.S.V. établis selon les normes IFRS, notamment la norme IAS 40 option juste valeur, attestés par le commissaire aux comptes de la Société) est inférieure :

- au 31 décembre 2012, à 80 % du montant nominal total des OCA demeurant en circulation,
- au 31 décembre 2013, à 90 % du montant nominal total des OCA demeurant en circulation,
- au 31 décembre 2014, à 100 % du montant nominal total des OCA demeurant en circulation,
- au 31 décembre 2015, à 120 % du montant nominal total des OCA demeurant en circulation,
- au 31 décembre 2016, à 140 % du montant nominal total des OCA demeurant en circulation ;

Ce covenant était respecté au 31 décembre 2013.

4.7.3 Risque de liquidité

Le Groupe ARTEA a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et il considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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

- les revenus locatifs nets (6,7 M€)
- et le montant annuel du remboursement de la dette (somme (i) du coût de l'endettement net au 31 décembre 2013, soit 2,2 M€, issu de la note 9 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013 et (ii) du montant à rembourser à moins d'un an au 31 décembre 2012, soit 2,8 M€, issu de la note 20 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2012).

Ce ratio s'élevait à 135% au 31 décembre 2013.

Par ailleurs, l'échéancier des dettes est présenté en note 20 de l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013 (cf. paragraphe 20.3 ci-dessous).

Le développement du Groupe sur l'activité de foncière s'appuie sur un recours important au crédit bancaire. La crise traversée par le système bancaire n'a pas affecté le Groupe.

4.7.4 Risques liés aux engagements hors bilan

Garantie sur immeubles

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

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA AU 31/12/2013

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 1.830.000 € (ARTEA AIX4)	Cession conditionnelle des loyers
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 2.834.000 € (ARTEA AIX5)	Cession conditionnelle des loyers
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 436.000 € (ARTEA AIX3)	Cession conditionnelle des loyers
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 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Le Mistral Le Sirocco	Crédit de 2.834.000 €	échéance 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Le Pinède	Crédit de 436.000 €	échéance 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	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.

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AIX 1 AU 31/12/2013

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 31/12/2013

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

4.8 RISQUES JURIDIQUES

A date du présent Prospectus, les litiges en cours et faits exceptionnels sont présentés ci-après :

1. La société ARTEPACK (filiale à 100% d'ARTEA, devenue FESV) est propriétaire de l'immeuble Le Shed à usage de bureaux et d'activité sis RN7, Route de la Côte d'Azur, Le Canet de Meyreuil (13). Elle a donné à bail ce bâtiment à la société PARCOURS, par contrat de bail commercial en l'état futur d'achèvement en date du 23 novembre 2007.

Se plaignant notamment de défauts de conformité acoustique et phonique qui affecteraient l'immeuble, la société PARCOURS a sollicité et obtenu, par ordonnance en date du 1er juin 2010, la nomination d'un expert judiciaire avec pour mission de constater ces défauts et dans le cas où ceux-ci existeraient de proposer des solutions et d'en chiffrer le coût.

L'expert judiciaire a considéré dans son rapport établi le 5 juillet 2012 que l'ensemble des désordres relevés par le locataire PARCOURS était de la responsabilité de la seule société FESV en sa qualité de bailleur et estimé le montant des travaux permettant d'y remédier à 118 277,16 euros TTC.

Sur le fondement du rapport rendu, PARCOURS a assigné FESV en référé devant le Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence, aux fins d'obtenir les condamnations suivantes du bailleur :

- La réalisation des travaux acoustiques et thermiques sur le bâtiment donné à bail, tels que préconisés par l'expert, sous astreinte de 200 euros par jour calendaire de retard,
- Le versement à PARCOURS d'une somme provisionnelle de 100 000 euros à titre de dommages et intérêts à raison du trouble de jouissance et d'exploitation qu'elle subirait,
- La suspension du paiement des loyers et des charges dus par la société PARCOURS à hauteur de 50% dans l'attente du parfait achèvement des travaux.

Par ordonnance de référé en date du 16 octobre 2012, le Président, estimant que les demandes formulées par PARCOURS se heurtaient à l'existence de contestations sérieuses, a jugé qu'il ne pouvait y avoir lieu à référé.

PARCOURS a assigné FESV en date du 3 avril 2013, au fond, devant le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence, en ouverture de rapport d'expertise et ses demandes sont identiques à celles formulées en référé.

En raison des manquements contractuels qu'elle reproche à son locataire, FESV sollicite, à titre reconventionnel, la condamnation de PARCOURS à lui verser une somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts en raison de la méconnaissance par cette société de son obligation d'user paisiblement de la chose louée et en bon père de famille et de respecter la destination des locaux telle que prévue au bail.

Par dernières conclusions signifiées pour l'audience du 4 avril 2014, PARCOURS sollicite désormais la condamnation de FESV à lui verser une indemnité non plus de 100 000 euros mais « une somme correspondant à 25% du montant des loyers et des charges réglés depuis la prise d'effet du bail jusqu'au jour du jugement à intervenir » à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice d'exploitation qu'elle estime subir depuis sa date d'entrée dans les lieux.

Ainsi désormais, PARCOURS sollicite, outre la réalisation des travaux précités et la suspension du paiement des loyers, la condamnation de la société FESV à lui régler des dommages et intérêts, en raison du préjudice de jouissance qu'elle estime avoir subi et subir, d'un montant supérieur à 280 000 euros (le montant du loyer annuel HT HC s'élevant à 216 193,55 euros).

Par conclusions signifiées pour l'audience de mise en état du 6 juin 2014, FESV a sollicité la jonction de cette affaire avec celle tendant à la résolution du bail, exposée au 2 ci-après.

La date de procédure à laquelle cette affaire a été renvoyée, date à laquelle en principe devrait être plaidée la demande de jonction, devrait être communiquée prochainement par la juridiction.

Aucune provision n'a été passée dans la mesure où une autre procédure est en cours (ARTEA est demanderesse) pour un montant de préjudice supérieur.

2. En raison d'importants manquements relevés et imputables à son locataire tels que la méconnaissance par celui-ci de la destination des locaux loués, la société FESV, bailleusesse, a fait signifier à son locataire la société PARCOURS, le 13 décembre 2011, un commandement de faire visant la clause résolutoire du bail conclu entre elles le 23 novembre 2007.

Par nouvelles conclusions en réplique pour l'audience du 28 février 2013, FESV a ajouté la condamnation de la société PARCOURS au paiement d'une somme fixée à minima à 92 431,25 euros afin de permettre la remise en état du bien loué.

Par conclusions signifiées le 10 octobre 2013, PARCOURS a maintenu ses demandes visant essentiellement à faire juger nuls les commandements de faire délivrés par FESV et la condamnation de cette dernière au paiement d'une somme de 10 000 euros « à titre de dommages et intérêts du fait de la délivrance abusive des commandements » et 15 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par conclusions d'incident également signifiées le 10 octobre 2013, PARCOURS a tenté de faire écarter des débats les procès-verbaux de constats d'huissier produits par FESV à l'appui de ses demandes en invoquant leur irrégularité du fait que le bailleur et son mandataire n'auraient pas été autorisés par le locataire ou un magistrat à pénétrer sur le site loué.

Par Ordonnance en date du 13 mars 2014, le Juge de la Mise en Etat s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande formulée par PARCOURS et a renvoyé l'affaire à l'audience de mise en état du 12 juin 2014.

Lors de l'audience de mise en état du 12 juin 2014, PARCOURS a signifié de nouvelles conclusions et il a été fait injonction à FESV de conclure pour le 23 octobre 2014.

3. La société ARTEPROM (filiale à 99,9% d'ARTEA) s'est vue confier par la société FESV la construction d'un bâtiment à usage de bureaux et d'activité, « Le Shed », à Canet de Meyreuil (13).

En exécution de ce contrat de promotion immobilière, ARTEPROM a chargé le 10 juillet 2008 la société AMETAL de réaliser les travaux de charpente métallique, couverture, étanchéité, bardages, serrurerie.

La charpente réalisée par AMETAL s'est effondrée brutalement en cours de chantier le 15 octobre 2008.

Cet effondrement a eu pour conséquence des dommages corporels subis par l'un des salariés d'AMETAL, une enquête de gendarmerie a été ouverte dans le cadre de laquelle un expert judiciaire a été réquisitionné pour procéder à une mesure d'expertise.

Les assureurs des différents intervenants ont été mis en cause.

AMETAL a été déclarée en redressement judiciaire dès le 3 juin 2009 et en liquidation selon Jugement du Tribunal de Commerce d'Avignon du 7 avril 2010.

Par ailleurs, l'expert a déposé son rapport le 20 mai 2010, il en résulte que la responsabilité de l'effondrement de la charpente incombe clairement à AMETAL ainsi que pour une part au bureau de contrôle SOCOTEC, de même que, dans une moindre mesure, au maître d'œuvre chargé de la direction des travaux.

ARTEPROM a assigné le 21 juin 2011 les protagonistes précités et a demandé la condamnation in solidum de la société AXA FRANCE IARD, es qualité d'assureur d'AMETAL, de la Compagnie d'assurances ALBINGIA, assureur dommages ouvrage, de la société SOCOTEC, de la société DIMENSION 4, architecte de l'opération, et de son assureur MAF, à lui payer la somme de 643 671,49 euros TTC ainsi que l'inscription au passif de la société AMETAL de ladite somme.

Les sociétés FESV et B PROMOTION (ayant fait des demandes de remboursements de frais suite à la mise à disposition de personnel pour ce projet) se sont portées intervenantes volontaires à la procédure pour faire valoir leur préjudice spécifique aux côtés de la société ARTEPROM.

ALBINGIA a été condamné à verser 314 799,28 euros qui ont été réglés depuis. Elle a néanmoins fait appel de cette décision.

Les parties échangent leurs conclusions. La date de clôture de la procédure a été fixée au 8 janvier 2015 et celle des plaidoiries au 22 janvier 2015.

ARTEPROM n'est en rien susceptible de voir sa responsabilité engagée dans ce litige. Aucune demande adverse n'a été formulée en ce sens et le rapport d'expertise judiciaire ne contient aucun avis qui mettrait en cause une quelconque responsabilité d'ARTEPROM.

4. Dans le cadre de la réalisation de l'immeuble le SHED sis à MEYREUIL, ARTEPROM a confié à CMBC BOUISSE divers travaux (charpente métallique, couverture, bardage et serrurerie) pour un montant total de 500 000 euros HT. CMBC BOUISSE a assigné ARTEPROM devant le Tribunal de Commerce d'Aix en Provence, le 30 août 2013, aux fins de :

- obtenir la condamnation de la SARL ARTEPROM à lui régler une somme de 16 889,53 € « à titre de solde du chantier le SHED »,
- prononcer la réception judiciaire des travaux au 18 novembre 2009, date de la levée des réserves,
- obtenir, sous astreinte de 50 € par jour de retard, la restitution de l'original des cautions remises à ARTEPROM dans le cadre du marché,
- obtenir la condamnation de la SARL ARTEPROM à lui régler une somme de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure Civile.

Les parties se sont entendues pour mettre un terme amiable. ARTEPROM a adressé à la SA BOUISSE CMBC, un chèque d'un montant de 8 000 euros à titre d'indemnité transactionnelle

forfaitaire, globale et définitive, contre désistement d'instance et d'action, de la SA BOUISSE CMBC.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 30 juin 2014 pour désistement du demandeur CMBC BOUISSE, sous réserve de bon encaissement du chèque transmis.

Le jugement prenant acte de ce désistement devrait être adressé prochainement.

5. Suivant un protocole transactionnel signé le 16 septembre 2013, la société ARTEA MILLENIUM 06 (devenue SNC ARTEA MILLENIUM puis aujourd'hui SARL ARTEA MILLENIUM 06, détenue à 100% par ARTEA) a versé aux sociétés WEAVE et R2 D2 M2 une indemnité forfaitaire de 109 000 euros TTC au titre d'un litige relatif à des décollements des peintures et revêtements des façades de l'immeuble. Suivant une ordonnance rendue le 28 mars 2014, le juge de la mise en état du TGI de Paris a déclaré parfait le désistement des sociétés WEAVE et SCI R2 D2 M2 à l'égard de la SARL ARTEA MILLENIUM 06, de la société SAFI, de la société VOLUME B et de la MAF et constaté l'extinction de l'instance.
6. Suivant jugement en date du 30 novembre 2012, le Tribunal de Grande Instance de Paris a condamné NOVEO (anciennement dénommée B PROMOTION COTE D'AZUR, détenue à 100% par B PROMOTION) à verser à la SA WILMOTTE & ASSOCIES (cabinet d'architecture) la somme de 78 936 euros TTC au titre de ses honoraires, avec intérêt au taux légal à compter de la date du jugement, avec exécution provisoire.

Le jugement a été signifié par la société WILMOTTE & ASSOCIES mais n'a pas à ce jour fait l'objet de mesures d'exécution. Aucune provision n'a été passée dans les comptes de B PROMOTION.

7. Par acte délivré le 28 juillet 2011, la société TIMBAT COTE D'AZUR a assigné la société NOVEO à lui payer une somme de 159 975 euros TTC en principal, outre les intérêts au taux légal sur cette somme à compter du 17 juin 2010, et à lui régler un solde d'honoraires d'apporteur d'affaires et de montage de la même opération immobilière pour un montant de 20 000 euros HT.

B PROMOTION a prétendu, quant à elle, au remboursement par TIMBAT COTE D'AZUR d'une somme de 102 500 euros HT au titre d'avances sur commission d'apport d'affaires et de montage d'opérations, qu'elle considère comme indûment versées. B PROMOTION et NOVEO ont également sollicité la condamnation de la SARL TIMBAT à leur payer la somme de 275 238,55 euros à titre de dommages et intérêts représentant le préjudice financier lié à l'échec de l'opération.

Subsidiairement, elle demandait au Tribunal de limiter le quantum des condamnations prononcées au titre des honoraires d'apporteur d'affaires à une somme d'un maximum de 17 050 euros HT.

Par jugement rendu le 14 novembre 2013, le Tribunal de Commerce de Paris a :

- Condamné NOVEO à payer à la SARL TIMBAT COTE D'AZUR la somme de 16 000 euros HT avec intérêt au taux légal à compter du 17 juin 2010,
- Condamné, in solidum, les sociétés NOVEO et B PROMOTION à payer à la SARL TIMBAT COTE D'AZUR la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et a condamné ces mêmes sociétés solidairement aux entiers dépens.

La société TIMBAT COTE D'AZUR a interjeté appel du jugement le 4 décembre 2013, l'affaire étant actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Paris.

Suivant conclusions signifiées le 17 février 2014, la SARL TIMBAT COTE D'AZUR sollicite la réformation du jugement en ce qu'il a débouté la SARL TIMBAT COTE D'AZUR de sa demande de paiement de la somme de 159 975 euros au titre de la convention de gestion.

La SARL TIMBAT COTE D'AZUR sollicite pour le surplus la confirmation du jugement déféré.

Par conclusions d'intimées signifiées en avril 2014, la société B PROMOTION et la société NOVEO concluent à la confirmation du jugement déferé en ce qu'il a débouté la SARL TIMBAT de sa demande de paiement de la somme de 159 975 euros.

Les intimées ont également formé un appel incident afin d'obtenir la réformation du jugement déferé en ce qu'il a :

- condamné la société NOVEO à verser à la société TIMBAT la somme de 16 000 euros au titre de la convention d'apporteur d'affaires ;
- condamné la société NOVEO et la société B PROMOTION à verser à la SARL TIMBAT une somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- débouté la société NOVEO de sa demande de condamnation formée à l'encontre de la SARL TIMBAT une somme de 102 500 euros HT au titre du remboursement des avances sur une commission d'apport d'affaire et de montage d'opération indûment versées
- débouté la société NOVEO de sa demande de condamnation formée à l'encontre de la SARL TIMBAT à hauteur de 275 238,55 euros au titre de dommages et intérêt représentant le préjudice financier lié à l'échec de cette opération.

Par voie de conclusions signifiées le 18 juin 2014, la société B PROMOTION et la société NOVEO sollicitent le rejet des moyens développés par la SARL TIMBAT.

Cette affaire a fait l'objet d'une clôture, la date des plaidoiries n'étant pas fixée. Toutefois, un nouvel avocat s'est constitué pour la SARL TIMBAT, en suite d'un empêchement professionnel définitif du précédent. Il n'est pas exclu que ce dernier sollicite la révocation de la clôture pour prendre de nouvelles écritures.

8. La SARL PANORAMA 2002 (détenu à 50% par B PROMOTION) a fait construire à Aix en Provence un immeuble d'habitation dénommé « LES TERRASSES DU HAUT DE L'ARBOIS », en vertu d'un permis de construire délivré le 15 mars 2007.

La Société EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE a, de son côté, construit sur la parcelle voisine un ensemble immobilier.

Or, il a été révélé, à l'issue des travaux achevés courant 2008, que l'une des façades de l'immeuble édifié par EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE comporte des ouvertures sur pièces principales et des balcons permettant de prendre des vues directes sur l'immeuble construit par la SARL PANORAMA 2002.

La SARL PANORAMA 2002 a alors sollicité la désignation d'un expert à l'effet de vérifier contradictoirement les distances de construction de l'immeuble réalisé par EIFFAGE MEDITERRANEE, par rapport aux limites séparatives des deux propriétés.

Par ordonnance en date du 9 juin 2009, le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence a désigné un expert qui a déposé son rapport le 25 février 2011.

L'Expert a conclut que :

«(...) les dispositions de l'article 680 du Code Civil ne sont pas respectées :

Les ouvertures de l'immeuble construit par la société EIFFAGE donnent directement sur la propriété voisine et en particulier sur les appartements situés à l'angle.

A l'époque du dépôt du permis par la société EIFFAGE, l'îlot B3 et ses limites étaient parfaitement définis.

Les travaux pouvant être réalisés pour supprimer ces vues par des cache-vues seront difficilement appréciées par les propriétaires des appartements concernés.

Le préjudice subi par la SARL PANORAMA 2002 peut être évalué à 170 000 € ».

La SARL PANORAMA 2002 a saisi, par assignation du 2 novembre 2011, le Tribunal de Grande Instance statuant au fond, d'une demande de condamnation d'EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE et de MARSEILLE ARCHITECTURE, venant aux droits d'ATELIER 9

ARCHITECTES URBANISTES ASSOCIES, la somme de 170 888 euros en réparation de son préjudice financier consécutif à l'implantation fautive de l'immeuble édifié par EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE.

La SARL PANORAMA 2002 sollicite en outre le paiement d'une indemnité de 10 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par jugement rendu le 27 mai 2014, le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence a constaté que les dispositions des articles 678 et 680 du Code civil n'avaient pas été respectées lors de la construction de son immeuble par la SNC EIFFAGE IMMOBILIER MEDITERRANEE.

Le Tribunal a fixé à la somme de 5 000 euros par appartement la part de la décote sur le prix des appartements qui est en lien direct et certain avec le préjudice issu des vues directes de l'immeuble voisin, soit une somme totale de 15 000 euros.

La société ATELIER 9 (maître d'œuvre) a été condamnée à relever et garantir intégralement la société EIFFAGE des condamnations prononcées à son encontre.

Enfin une somme de 2 000 euros a été allouée au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi que la condamnation aux dépens et remboursement des frais d'expertise.

La décision est en cours d'exécution.

9. La SCI PERSPECTIVES 2004 (détenue à 100% par SBC FUND ROUEN, elle-même détenue par NOVEO à 100%, elle-même détenue par B PROMOTION à 100%) a fait réaliser un immeuble à usage d'habitation à Asnières sur Seine (92600).

Par assignation délivrée le 2 décembre 2010, le Syndicat des copropriétaires du dit immeuble a sollicité la condamnation in solidum de la SCI PERSPECTIVES 2004 et de la MAF, assureur dommages ouvrage, au paiement de la somme de 196 339,83 euros augmentée à 449 935,20 euros, au titre de désordres qu'il aurait constatés sur l'immeuble.

Cette demande a été rejetée par ordonnance de référé rendue le 8 avril 2011.

Un expert judiciaire a été désigné.

L'Expert judiciaire a rédigé 4 notes aux parties desquelles il ressort :

- que divers désordres, d'inégales importances, recensés dans un constat d'huissier réalisé le 4 mai 2012, affectent encore les parties communes et privatives du bâtiment,
- la non-conformité des travaux suivants :
 - o la mise en œuvre et le mode de fixation sur certains gardes corps,
 - o l'absence d'isolation thermique et de traitement du joint de dilatation vertical entre les pignons des avoisinants et la construction et l'absence de couverture en tête du mur,
- un défaut d'acoustique limité aux façades et au velux sur rue ; des études acoustiques ont été confiées à l'entreprise spécialisée DIAK.USTIC,
- que les volets sur la façade rue sont endommagés et les arrêts de volets ont dû être remplacés,
- que le revêtement de façade n'est pas celui qui était prévu au descriptif technique.

La société ARCURA ARCHITECTURE, architecte de conception de l'opération, aujourd'hui en liquidation judiciaire, a été mise en cause.

L'Expert judiciaire avait fixé au 30 avril 2014 la date de dépôt de son rapport mais a informé les parties, le 14 mars dernier, qu' « au vu du planning communiqué par l'architecte mandaté par la copropriété, (elle était) dans l'obligation de demander une nouvelle prolongation de délai au TGI afin de rendre (son) rapport final. »

Le nouveau calendrier vient d'être fixé comme suit dans ce dossier :

- établissement de la note de synthèse : 18 juillet 2014,
- derniers dires pour les Parties : 6 août 2014,
- dépôt du rapport final : 12 septembre 2014.

A ce jour aucune information n'est donnée sur la nouvelle date fixée pour le dépôt du rapport de l'expert dans cette affaire.

Aucune somme n'a été provisionnée dans les comptes de la société SCI PERSPECTIVES 2004.

A la date d'enregistrement du présent Prospectus, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

4.9 ASSURANCES ET COUVERTURES DU RISQUE

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 Dommages corporels : 7 650 000 € Défense pénale (option) : 30 000 €
ARTEA	Multirisque immeuble «tous risques sauf»	Prime annuelle fixée à 32 390,10 € TTC 0,74 € TTC/m ²	Tous dommages confondus à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 9 000 000 €
B PROMOTION	Responsabilité civile des promoteurs immobiliers	2,20% du CA	RC EXPLOITATION Tous dommages confondus à hauteur de 6 000 000 € par année d'assurance RC PROFESSIONNELLE/ APRES TRAVAUX Tous dommages confondus à hauteur de 1 500 000 € par année d'assurance
ARTEPROM	Responsabilité civile des promoteurs immobiliers	2,20% du CA	RC EXPLOITATION Tous dommages confondus à hauteur de 6 000 000 € par année d'assurance RC PROFESSIONNELLE/ APRES TRAVAUX Tous dommages confondus à hauteur de 1 500 000 € par année d'assurance
VOLUME B	Responsabilité civile décennale maîtrise œuvre conception et exécution	<u>Honoraires HT perçus pour ouvrage soumis à obligation d'assurance décennale</u> 3,50% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance <u>Honoraires HT perçus pour ouvrage non soumis à obligation d'assurance décennale</u> 2,00% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance <u>Honoraires HT perçus pour garanties connexes à celles pour dommage de nature décennale</u>	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>1,06% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance</p> <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 Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre</p> <p>Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre</p>
		<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 Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre</p> <p>Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre</p>
		<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>	<p>ARTEPARC MEYREUIL PANORAMIQUE</p> <p>Dommmages aux biens : valeur assurée 1 354 000 €</p> <p>Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre</p> <p>Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre</p>
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 & ROBOLE</p> <p>Installation solaire photovoltaïque avec perte de recettes 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&B-PATIO et KPMG</p> <p>Dommmages aux biens : à hauteur de la valeur de remplacement à neuf des centrales</p> <p>Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison Tous dommages confondus :</p>

			<p>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 & VICTOIRE</p> <p>Installation solaire photovoltaïque avec perte de recettes</p> <p>Valeur de remplacement à neuf de 812 692 € HT</p>

5 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale : « ARTEA ».

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur

La Société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Paris sous le numéro d'identification 384 098 364.

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

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

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

5.1.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur

Le siège social d'ARTEA se situe 12, rue de Presbourg – 75116 Paris.
Téléphone : + 33 (0)1 30 71 12 62
Fax : + 33 (0)1 45 00 11 15

La Société est une société anonyme de droit français, à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

5.1.5 Exercice social

L'exercice social est du 1^{er} janvier au 31 décembre.

5.1.6 Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques peuvent être consultés au sein de l'établissement secondaire situé 52 avenue Georges Clémenceau, 78110 Le Vésinet.

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

Immatriculée le 31 décembre 1991 sous la dénomination sociale UGIGRIP, la Société avait initialement pour activité la fabrication et la commercialisation d'équipements de sécurité hivernale, d'activités de loisirs (crampons pour chaussures, embouts pour bâtons de skis, crampons pour chevaux, etc.), la prestation de services, l'achat, la vente, l'importation, l'exportation, la représentation de tous produits relatifs à l'automobile, tous produits industriels et la prise de participation dans toute société ou entreprise.

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

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

CRESA PATRIMONIAL.

Le 12 février 2009, l'AMF a accordé une dérogation à l'obligation pour la société espagnole METROVACESA de déposer un projet d'offre publique dans l'hypothèse où elle acquerrait la participation de CRESA PATRIMONIAL et le 24 février 2009 METROVACESA a acquis 96,70% du capital de MEDEA.

En date du 16 octobre 2013, ARTEA a acquis 96,70% des actions et des droits de vote du capital social de MEDEA. Consécutivement, une Offre Publique d'Achat Simplifiée a été déposée par ARTEA sur le solde des actions MEDEA détenues par le public. A l'issue de cette OPAS, ARTEA détenait 96,78% des actions et des droits de vote du capital social de MEDEA.

En date du 13 juin 2014, les actionnaires des sociétés MEDEA et ARTEA ont approuvé en assemblées générales l'opération de fusion absorption d'ARTEA par MEDEA. Un Document d'information relatif à cette opération avait été visé par l'AMF le 20 mai 2014 sous le numéro d'enregistrement E.14-033.

Le patrimoine et les activités du Groupe ARTEA ont ainsi été transférés à MEDEA (avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014).

Par ailleurs, les actionnaires de MEDEA ont approuvé, au cours de l'assemblée générale du 13 juin 2014, le changement de dénomination sociale de MEDEA en ARTEA (vingtième résolution de l'assemblée générale de MEDEA).

5.2 INVESTISSEMENTS

Les investissements présentés ci-dessous correspondent seulement aux investissements en matière de moyens de fonctionnement. En conséquent, ils ne prennent pas en compte les investissements correspondant aux métiers de promotion, d'énergie et de foncière présentés au paragraphe 6.1.2.1 ci-dessous (pôle promotion), 0 (pôle énergie) et 6.1.2.5 ci-dessous (pôle foncier).

Les investissements d'exploitation de la Société sont essentiellement des investissements mobiliers, de matériels et d'informatique pour des engagements annuels inférieurs à 100 K€.

La Société n'est pas propriétaire de son siège social 12 rue de Presbourg, 75116 Paris.

5.2.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices jusqu'à la date du Prospectus

Au cours des 3 derniers exercices, la Société n'a pas engagé d'investissements significatifs pour ses besoins propres.

5.2.2 Principaux investissements en cours

A la date du présent Prospectus, la Société ARTEA n'a pas d'investissement en matière de moyen de fonctionnement en cours.

5.2.3 Investissements à venir et engagements fermes

Dans le cadre de son fonctionnement, ARTEA ne prévoit pas d'investissement significatif.

Par ailleurs, à la date des présentes, les engagements fermes pris par le Groupe au titre de la réalisation des actifs que la Société souhaite conserver en patrimoine, décrits au paragraphe 6.2.2 ci-dessous sont les suivants :

- Campus ARTEPARC A & B :** - A la date des présentes, ARTEA est engagé pour un montant résiduel de 2,1 M€ correspondant à la fin des travaux (ce montant est couvert par les emprunts bancaires mis en place).
- NICE MERIDIA THE CROWN :** - A la date des présentes, ARTEA est engagé pour un montant de 3,6 M€ correspondant à l'acquisition du terrain, aux frais du géomètre et des études de sol. Le décaissement est prévu pour le mois de septembre 2014 et devrait être couvert par les emprunts bancaires.

6 APERÇU DES ACTIVITES

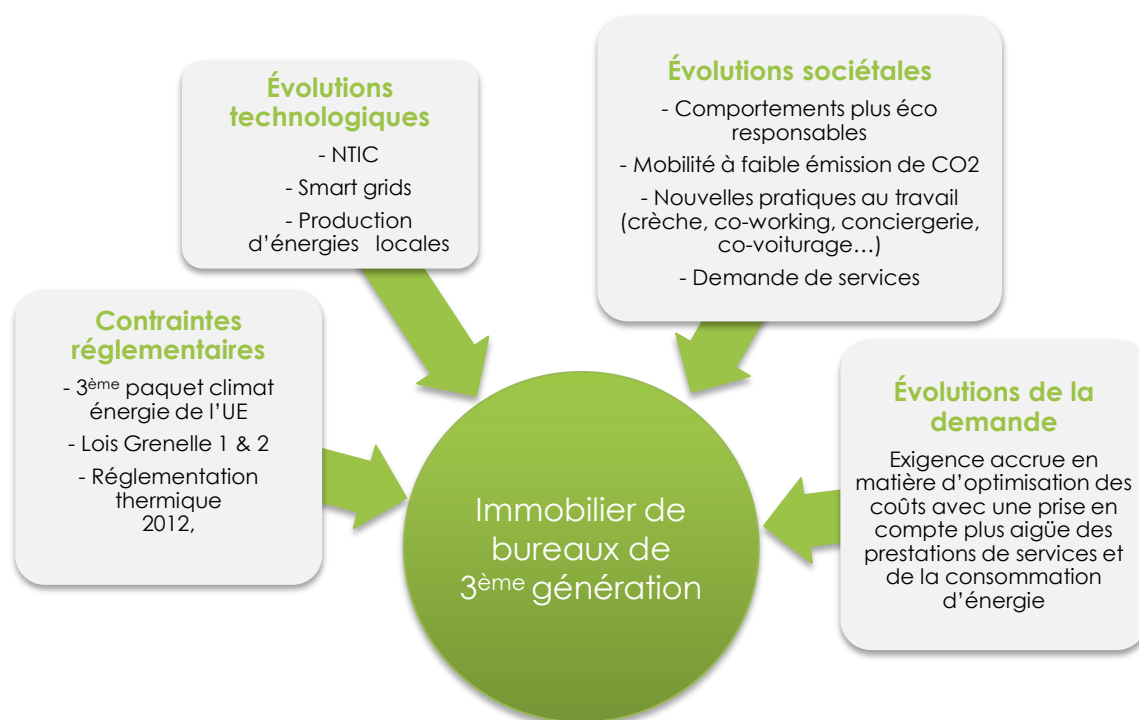
6.1 PRESENTATION DU GROUPE ARTEA

6.1.1 Aperçu général

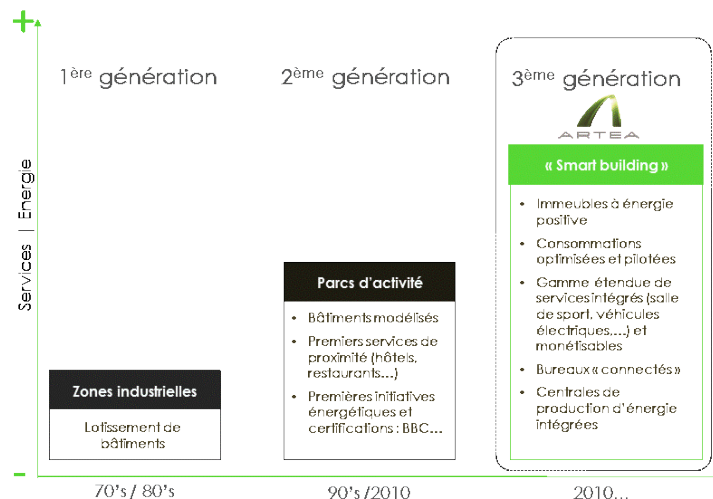
ARTEA se présente comme un opérateur immobilier intégré, concepteur, développeur et gestionnaire d'immeubles de bureaux, résolument engagé dans le déploiement d'une stratégie très affirmée en matière de développement durable et d'offre de services aux occupants.

Depuis plusieurs années déjà, ARTEA poursuit l'objectif de conserver en patrimoine le plus grand nombre possible de ses productions adossées commercialement à une occupation locative de premier plan. Au 31 décembre 2013, son patrimoine comprenait 24 immeubles totalisant 45 000 m² de bureaux d'une valeur expertisée de 96,3 millions d'euros (*source : DTZ*).

Dans un contexte économique et sociétal en profonde mutation, la vision d'ARTEA en matière de production immobilière prend en compte les différentes dimensions de ces évolutions pour proposer aux entreprises des immeubles de 3^{ème} génération.



Par immobilier de 3^{ème} génération, ARTEA entend proposer une offre qui va bien au-delà des standards observés ces 20 dernières années, dans la prolongation de la mouvance architecturale de la HQE (Haute Qualité Environnementale) des années 1990 – 2000.



ARTEA ne construit que des bâtiments à énergie positive (appelés aussi BEPOS) qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment pour leur fonctionnement (au moins 104% sur une période continue de 12 mois) grâce notamment à des centrales de production d'énergie solaire intégrées au bâti et des systèmes de pilotage technique des consommations dont le résultat est d'améliorer fortement la contenance des charges de fonctionnement. ARTEA estime que, pour un bâtiment d'une surface comprise entre 2 000 m² et 5 000 m², le montant des charges annuelles s'élève à environ 22 euros / m².

ARTEA estime que le développement d'un parc d'immeubles environnementaux répondant aux contraintes énergétiques et écologiques du futur constitue désormais une condition indispensable pour qu'une société foncière assure à terme la pérennité de la valeur de son patrimoine.

Au-delà des performances technique de ses bâtiments, ARTEA intègre dans son offre immobilière une gamme étendue de services aux occupants qui permet aux employeurs d'externaliser certaines missions (restauration, covoiturage, crèches) ou d'améliorer leur flexibilité (espaces de co-working) et aux employés de trouver un niveau de confort et de bien-être appréciable (salle de sport, espaces repos, conciergerie).



ARTEA s'appuie sur un modèle efficace de création de valeur qui optimise la rentabilité de son activité foncière grâce à l'intégration de trois savoir-faire immobilier et techniques fondamentaux :

- La promotion et la maîtrise d'ouvrage,
 - La conception architecturale BEPOS,
 - L'ingénierie environnementale et la valorisation de la ressource solaire,
- et en conséquence l'intégration des marges de ces acteurs dans la chaîne de valeur immobilière.

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

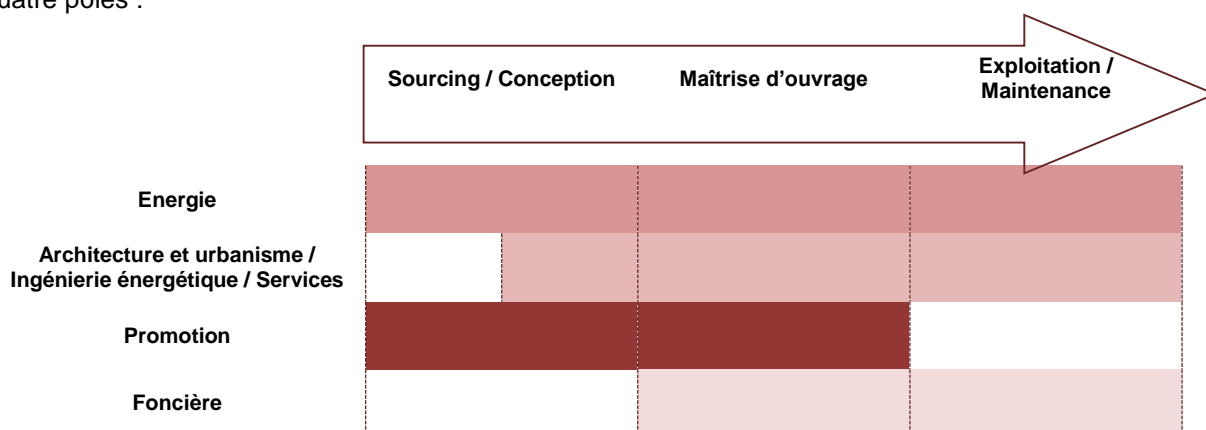
En base 100	Prix de revient d'une foncière classique	Prix de revient ARTEA	Création de valeur par ARTEA
Charge foncière	12,50	12,50	0
Cout des travaux	48,60	48,60	0
Voiries et réseaux divers	5,50	5,50	0
Taxes diverses	1,10	1,10	0
Honoraires techniques	8,65	6,20	2,45
Honoraires maîtrise d'ouvrage	3,75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

Source ARTEPROM 2013

→ ARTEA crée 18,60% de valeur à la mise en exploitation.

ARTEA se positionne ainsi en tant qu'opérateur global développant des projets d'ensemble et maîtrisant toute la chaîne de compétences liées aux différents métiers de l'immobilier qui vont de la conception, intégrant en particulier une dimension environnementale et écoresponsable, en passant par le financement, la réalisation, la vente ou la conservation et l'exploitation de ses programmes.

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



6.1.2 Présentation des pôles d'activité

6.1.2.1 Le pôle promotion d'ARTEA

Le pôle promotion du Groupe intervient en amont du processus de maîtrise d'œuvre, de création ou de restructuration d'un actif.

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

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

Dans le cadre de l'exécution de ses chantiers, le Groupe lance des appels d'offre en corps d'état séparé pour chacun des projets. Le directeur de programme du projet sélectionne les entreprises les mieux disantes. En conséquence, le Groupe travaille avec de nombreux prestataires. Par ailleurs, pour chacun de ses projets, le Groupe contracte les assurances d'usage (cf. 4.9 ci-dessus).

Ce pôle assure aussi en aval les missions d'entretien et de rénovation des actifs d'ARTEA.

Les projets développés par ce pôle intègrent les savoir-faire du Groupe notamment en termes de consommation et de production d'énergie (développés au paragraphe 6.1.2.2 ci-dessous), de mise à disposition de services (développés au paragraphe 6.1.2.4 ci-dessous), de space planning (développés au paragraphe 6.1.2.3 ci-dessous)...

Par sa connaissance des marchés et des produits immobiliers tertiaires, le Groupe est à même 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...

A la date des présentes, les principales réalisations livrées par le Groupe sont les suivantes étant entendu que certains projets ont été conservés par le Groupe et d'autres ont été cédés à des tiers :

- **Meyreuil – ARTEPARC** : premier parc tertiaire environnemental français à énergie positive de 15 000 m² répartis sur 9 bâtiments situés à Meyreuil, à proximité d'Aix en Provence. Ce parc est un véritable écosystème environnemental avec un grand nombre de services mis à la disposition des occupants répondant aux caractéristiques du concept de l'ARTEPARC mis en œuvre par ARTEA.

Ce parc est détenu par ARTEPARC MEYREUIL, elle-même détenue à 65% par ARTEA et à 35% par la CDC.



Perspective de l'ARTEPARC



Bâtiment A
Livré en 07/2013
Surface de 1 405 m²
Occupants : 5



Bâtiment B
Livré en 11/2011
Surface de 1 221 m²
Occupants : 4



Bâtiment C
Livré en 09/2011
Surface de 3 150 m²
Occupants : 2



Bâtiment D
 Livré en 10/2011
 Surface de 1 779 m²
 Occupants : 7



Bâtiment E
 Livré en 07/2012
 Surface de 2 773 m²
 Occupants : 6



Bâtiment F
 Livré en 04/2013
 Surface de 2 421 m²
 Occupants : 5



Le Victoire
 Livré en 10/2009
 Surface de 1 208 m²
 Occupants : 3



Le Shed
 Livré en 10/2009
 Surface de 1 855 m²
 Occupant : 2

Source : ARTEA

- **Montpellier - Immeuble KPMG** : situé dans la ZAC Eureka, le bâtiment de 2100 m² atteint les performances BEPOS avec certification BBC grâce à une centrale solaire photovoltaïque. L'immeuble bénéficie de la marque NF Bâtiments Tertiaires et s'inscrit dans le cadre d'une démarche H.Q.E.. Cet immeuble de trois étages a été livré et cédé à KPMG en 2012.



Source : ARTEA

- **Mérignac - Millénium** : livré en 2008, ce bâtiment profite d'une situation privilégiée au cœur du Parc du Millénium de Mérignac.

Bâtiment de 1 950 m² élevé sur 3 niveaux, sa conception a été pensée pour que les plateaux de bureaux soient flexibles et agréables à vivre. Les aménagements extérieurs ont été élaborés dans le souci de garantir une bonne intégration du bâtiment dans son environnement. Il comprend 76 places de parking dont 50 en extérieur et 26 en sous-sol. Ce bâtiment a été acquis par ACCIMMO PIERRE (Groupe BNP PARIBAS).



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Le Prisme** : livré en 2009, au cœur du Parc de la Robole, le Prisme est un immeuble précurseur en matière de développement durable. D'une surface de plus de 2 000 m², cet immeuble est toujours avant-gardiste notamment grâce à son écoconception et son optimisation de la gestion de l'énergie. Ce bâtiment, propriété du Groupe, est loué auprès de cinq sociétés depuis sa livraison. Ce bâtiment produit plus d'énergie que ses consommations énergétiques réglementaires.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Le Pinède 2** : cet immeuble de bureaux de 449 m² est situé sur l'Europarc de Pichaury à Aix-en-Provence. Dans un souci de respect de l'environnement, le bâtiment est équipé en système énergétique efficace permettant de réduire son impact environnemental avec :
 - une isolation renforcée des murs et de la toiture et des rupteurs de ponts thermiques,
 - des pompes à chaleur de coefficient de performance très élevé,
 - des vitrages isolants.



Source : ARTEA

Sa façade a été travaillée en bardage bois de façon à ce que le bâtiment s'intègre harmonieusement dans son environnement. Ce bâtiment appartient au Groupe et est loué auprès d'un locataire.

- **Aix-en-Provence - Le Rubis** : livré en 2010 et loué auprès de quatre sociétés, cet actif appartenant au Groupe, d'une surface de plus de 2 000 m², intègre une véritable centrale solaire photovoltaïque conçue avec les panneaux de dernière génération implantés en toiture et sur les ombrières de parking. L'immeuble s'élève sur 2 niveaux et produit plus de deux fois son énergie consommée.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – L'Olivier** : au sein de l'Europarc de Pichaury, le bâtiment se situe au cœur d'un environnement immédiat composé de bâtiments de bureaux indépendants récemment construits ou d'anciens bâtiments réhabilités. Le bâtiment, livré en 2013, est de forme rectangulaire et est développé sur trois niveaux de bureaux et sur un sous-sol de parkings. D'une surface de 1 043 m², le bâtiment est occupé par un seul locataire (ATOS) depuis la livraison.



Source : ARTEA

- Aix en Provence – Crossroad A :** le bâtiment se situe au sein de la ZAC de la Robole, situé au pied du parc d'activités de Pichaury. La ZAC de la Robole se développe sur un terrain plat d'environ 17 hectares. Le bâtiment se situe au cœur d'un environnement immédiat composé de bureaux plutôt anciens même si quelques programmes sont actuellement en cours de construction ou récemment terminés. Le bâtiment livré fin 2012 est en arc de cercle et est élevé sur deux niveaux et un rez-de-chaussée à usage de bureaux et un niveau de sous-sol à usage de parkings.



Source : ARTEA

Il s'agit d'un immeuble à démarche environnementale, équipé de panneaux photovoltaïques et doté d'une isolation thermique de grande qualité. Le bien est labellisé BBC. L'immeuble comporte deux halls d'entrée regroupant deux noyaux de circulation verticale. D'une surface totale de 2 794 m², le bien est loué auprès d'un seul locataire (SFIG filiale de GDF) depuis sa livraison.

- Aix en Provence – Crossroad B :** le bâtiment se situe au sein de la ZAC de la Robole, situé au pied du parc d'activités de Pichaury. La ZAC de la Robole se développe sur un terrain plat d'environ 17 hectares. Le bâtiment se situe au cœur d'un environnement immédiat composé de bureaux plutôt anciens même si quelques programmes sont actuellement en cours de construction ou récemment terminés. Le bâtiment, livré fin 2012, est en arc de cercle et est élevé sur deux niveaux et un rez-de-chaussée à usage de bureaux et un niveau de sous-sol à usage de parkings.



Source : ARTEA

Il s'agit d'un immeuble à démarche environnementale, équipé de panneaux photovoltaïques et doté d'une isolation thermique de grande qualité. Le bien est labellisé BBC. Les plateaux rectangulaires s'organisent autour d'un noyau central. D'une surface totale de 2 147 m², le bien est loué auprès de trois locataires depuis sa livraison.

- Aix en Provence – Le Patio :** le bâtiment se situe au sein du Parc de la Duranne, dans un environnement vallonné et arboré. Ce parc d'activités est composé de bâtiments neufs ou récents de bureaux indépendants. Le bâtiment, livré en 2012, est de forme rectangulaire et est élevé sur deux niveaux à usage de bureaux sur un rez-de-chaussée sur pilotis à usage de parking. Il s'agit d'un immeuble à démarche environnementale, équipé de panneaux photovoltaïques et doté d'une isolation thermique de grande qualité.



Source : ARTEA

Les plateaux s'organisent autour d'un patio central situé sous une grande verrière. D'une surface totale de 1 099 m², le bien est loué auprès d'un seul locataire (ACD Aix) depuis sa livraison.

- Aix en Provence – Le Prélude** : par sa situation en haut d'une colline qui constitue son promontoire, cet immeuble phare livré en 2007 marque l'entrée du Pôle Tertiaire de la Duranne à Aix-en-Provence. Cette situation idéale ainsi que son architecture soignée constituent un effet d'enseigne exceptionnel. D'une superficie de 2 400 m² sur 3 niveaux, ses prestations et sa décoration tant des parties communes que des plateaux offrent à l'ensemble un très haut niveau de finitions.



Source : ARTEA

Cet immeuble a pu ainsi facilement trouver preneur avant sa livraison avec le groupe SIEMENS.

Ce projet a été conçu autour du cahier des charges de son utilisateur grâce à un dialogue constructif qui a permis de personnaliser le projet tout en conservant une grande souplesse avec une divisibilité permettant à l'ensemble d'évoluer dans le futur. Ce bâtiment, propriété du Groupe, est loué par Siemens depuis sa livraison.

- Toulouse – Le Phénix** : livré en 2010, cet immeuble phare situé à l'entrée du nouveau grand projet urbain et économique de Toulouse, le Cancéropôle propose un niveau de performance supérieur au niveau THPE (Très Haute Performance Environnementale).



Source : ARTEA

Ce projet lumineux est parfaitement divisible grâce à ses trois corps de bâtiments reliés par ses noyaux de distribution. Il bénéficie d'une architecture soignée de grande qualité qui constitue une référence dans son environnement.

L'ensemble développe une surface de près de 11 000 m² de bureaux sur 6 niveaux avec 240 parkings sécurisés sur 4 niveaux de sous-sol. Chaque plateau, de 1 000 à 1 500 m², est conçu pour permettre une parfaite divisibilité. Ce bâtiment a été cédé à FONCIERE INVESTISSEMENT (SURAVENIR).

- Strasbourg la Meinau – Le Lafayette** : livré en 2008 et situé à l'entrée de la Meinau, Le Lafayette bénéficie d'une situation exceptionnelle aux pieds du tramway desservant le cœur de Strasbourg et la gare TGV en quelques minutes. Immeuble phare, offrant une lumière généreuse aux plateaux de bureaux, il comptabilise une surface de 6 200 m² de bureaux sur 6 niveaux et dispose de 130 parkings sécurisés en sous-sol.



Source : ARTEA

Ce programme est lié à un projet de résidence hôtelière dont l'architecture a été conçue de façon à constituer un ensemble harmonieux qui marque le renouveau du quartier de l'entrée de la Meinau.

Ce bâtiment a été acquis par CONTINENTAL PROPERTY INVESTMENTS.

- Montpellier Apollo A et Apollo B** : livré respectivement en 2010 et 2011, ces deux établissements, bâtiment A (surface de 3 020 m²) et bâtiment B (7 450 m²), sont situés au 6 rue de Pommeargues à Montpellier au cœur du Parc d'activités tertiaires et technologiques Euréka. La réalisation de cet immeuble de bureaux d'une surface utile de 10 470 m² est destinée à accueillir la Direction régionale d'ORANGE. Ces deux bâtiments ont été cédés à AMUNDI et pris à bail par la société ORANGE.



Source : ARTEA

- Strasbourg la Meinau - Excel Parc** : livré en 2008, ce bâtiment est un ensemble immobilier regroupant trois corps de bâtiments de bureaux qui se distingue par son architecture résolument contemporaine. L'ensemble développe une surface de 5 200 m² de bureaux sur 3 niveaux et offre, de par sa conception, une très large flexibilité d'implantation : immeubles indépendants de 1 800 m² ou des plateaux de 1 200 m² divisibles à partir de 80 m². Situé au cœur de la Meinau, le pôle historique d'activités de Strasbourg, à proximité du tramway, ce projet s'est parfaitement positionné pour répondre aux besoins des entreprises en offrant un rapport qualité prix très avantageux pour ses locataires. Ainsi, cet ensemble immobilier lancé en blanc et vendu à AMUNDI était entièrement loué à sa réception par les sociétés ACCOR et CREDIT MUTUEL.



Source : ARTEA

- Mérignac – le Socotec** : livré en 2008, ce bâtiment d'une surface de 3 720 m² conçu pour la société SOCOTEC profite d'une situation privilégiée au cœur du Parc du Millénum de Mérignac. Le bâtiment abrite un centre de formation ainsi que des locaux industriels.



Source : ARTEA

- Aix en Provence – le SCAN COUPON** : livré en 2005, ce bâtiment d'une surface de 1 830 m² est situé dans le Parc Technologique de la Duranne à Aix-en-Provence, il dispose ainsi d'une situation stratégique exceptionnelle. L'immeuble Scan Coupon est élevé sur 3 niveaux avec 120 places de parking en extérieur. Ses plateaux de bureaux ont été étudiés pour être flexibles et fonctionnels. Un soin particulier a également été apporté sur les aménagements et la végétation extérieurs.



Source : ARTEA

Ce bâtiment a été acquis par CONTINENTAL PROPERTY INVESTMENTS.

- **Créteil – le Sinclair** : complètement réhabilité en 2005 et livré en 2006, ce bâtiment d'une surface de 1 830 m² est à usage mixte (activité et bureau). Ce bâtiment appartient à CONTINENTAL PROPERTY INVESTMENTS.



Source : ARTEA

- **Meyreuil – Bachasson A** : livré en 2013, ce bâtiment est situé à environ 35 km au nord de Marseille et environ 8 km à l'est d'Aix-en-Provence. Actuellement, la zone est en développement. Au sud et à l'est se trouvent encore des terrains non aménagés à l'état naturel ou bien ayant précédemment été exploités en tant que carrière, tandis que l'autoroute A8 se trouve à l'ouest. Le bâtiment d'une surface de 5 445 m² et sur trois niveaux est en forme de H. Le bâtiment de construction béton, présentant des façades en béton préfabriqué, sous une toiture terrasse béton sur charpente acier est équipé de modules photovoltaïques.



Source : ARTEA

Le bien se compose de deux ailes de bureaux reliées entre elles par le hall principal.

Les locaux comprennent des salles blanches et des salles informatiques (aménagements spécifiques).

Le bâtiment vise des performances du niveau BBC. Le bâtiment est loué depuis sa livraison à un seul locataire : INSIDE SECURE.

6.1.2.2 ARTESOL : le pôle énergie du groupe

ARTESOL est le centre d'ingénierie du Groupe en matière environnementale avec pour mission première d'assister ARTEA dans sa démarche environnementale globale et plus particulièrement dans la conception, le développement ou la réhabilitation d'immeubles intégrant les plus récentes avancées technologiques dans les domaines de l'économie d'énergie et des énergies renouvelables.

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 à EDF.

ARTESOL, dans ses activités de recherche et développement, met au point des procédés innovants permettant de concevoir 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

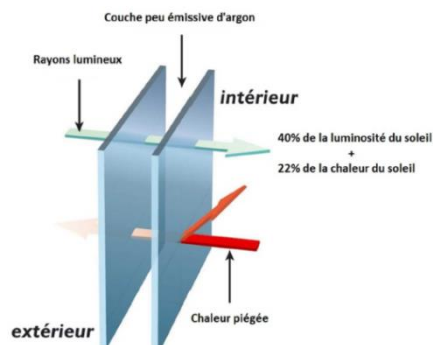


Illustration des vitrages performants

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.

En outre, les bâtiments sont équipés de systèmes intelligents de pilotage des équipements techniques et d'installation 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 pluviales ainsi que leur réutilisation pour l'arrosage des espaces verts ou les circuits d'eau non potable.

■ **Présentation des centrales solaires du Groupe**

La surface totale des panneaux photovoltaïques installés sur les bâtiments d'ARTEA représente 4 000 m² soit environ 6 400 modules.

A titre d'exemple et concernant l'ARTEPARC de Meyreuil décrit au paragraphe 6.1.2.1 ci-dessus, la consommation annuelle du parc s'élève à 88 kWh/m² pour une production annuelle de 126 kWh/m² ; le bilan énergétique est donc positif pour ARTEA. L'énergie produite qui transite par trois transformateurs est revendue à EDF dans le cadre de sept contrats distincts (un par centrale) signé au fur et à mesure des mises en service soit entre 2011 et 2013. Pour rappel, tous les immeubles de l'ARTEPARC sont labellisés BBC2005 par CERTIVEA.

■ **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**

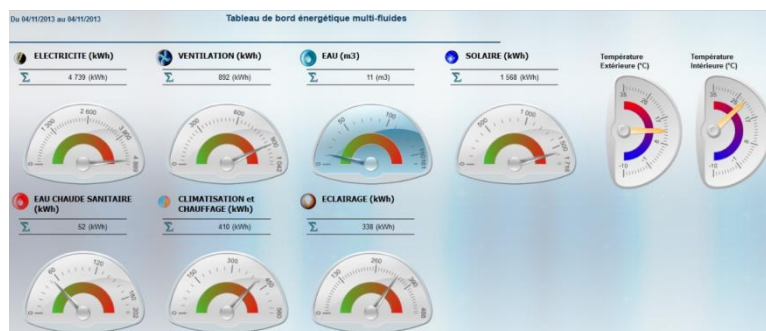
Dans son objectif d'optimisation des ressources, ARTESOL a développé l'outil GREENVIEW© qui est un système de pilotage et d'optimisation environnemental d'immeubles. Ce portail affiche les résultats issus du traitement des données informatiques :

- 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.

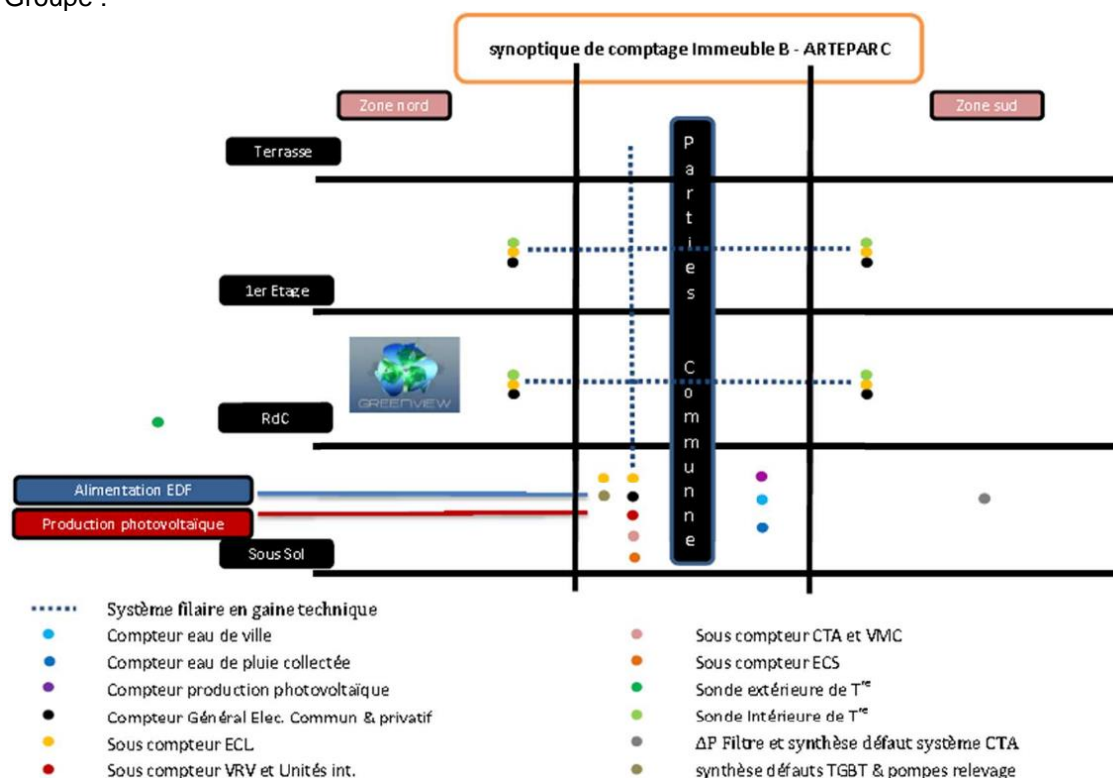
Ce service favorise les rapports entre le bailleur et ses locataires en proposant une plateforme complète de services avec pour objectifs :

- 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.

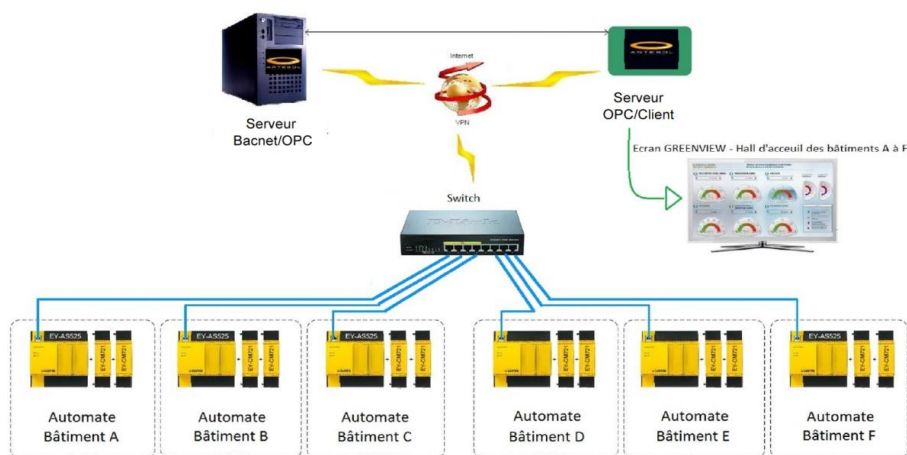
Afin de mesurer les données, ARTESOL a prévu dans le cahier des charges confié aux structures de promotion du Groupe ARTEA, le déploiement des installations nécessaires pour collecter les données du suivi énergétique. Ces outils de mesure, adaptés à chaque bâtiment, définissent le plan de comptage.

Le schéma ci-dessous représente le plan de comptage qui a été déployé au sein d'un bâtiment du Groupe :



Source : ARTEA

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



Source : ARTEA

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

6.1.2.3 VOLUME B : le pôle architecture et urbanisme du Groupe

VOLUME B est le cabinet d'architecture et d'urbanisme 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 écoresponsable 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 intérieur et de space planning. Son savoir-faire consiste à concevoir et projeter des immeubles environnementaux tout en maîtrisant des budgets de construction très rigoureux. Pour ce faire, VOLUME B est 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 en matière de la rénovation lourde. Ainsi, 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 un savoir-faire spécifique en 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...



Exemples d'aménagements space-planning

Source : ARTEA

6.1.2.4 ARTEA SERVICES : le pôle service du Groupe

Le Groupe a lancé en novembre 2013 la société ARTEA SERVICES (filiale à 100% d'ARTEA) qui propose des services d'accompagnement intégrés aux bâtiments développés par le Groupe.

Ce pôle de services offre aux utilisateurs les facilités suivantes :

- Des espaces de restauration (boulangerie, restaurant),
- Des espaces de sport,
- Une conciergerie (offre de services annexes : pressing, cordonnerie...),
- 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),

- Une attention à la santé au travail par : un contrôle de la qualité de l'air, une acoustique améliorée, un cadre de travail favorable au bien être (espace de jeux, parcs environnants...),
- Des espaces de co-working.

ARTEA SERVICES a pour mission de concevoir, organiser et gérer directement ou indirectement tous les services proposés.

Cette offre étendue de services a pour objectif de fidéliser les entreprises et leurs collaborateurs.

6.1.2.5 Le pôle foncier du Groupe

▪ Le concept de l'ARTEPARC

Par son expertise et sa connaissance approfondie du marché de l'immobilier tertiaire, le Groupe est à même d'offrir une gamme étendue de produits et services. C'est ainsi qu'ARTEA a conçu et développé le concept de l' « ARTEPARC ».

L'ARTEPARC consiste en un ensemble d'immeubles de bureaux concentrés sur un parc qui bénéficie d'un certain nombre de services communs mis à la disposition des occupants par ARTEA SERVICES.

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 ainsi que par une gamme étendue et souvent innovante de services proposés aux entreprises et aux collaborateurs, répondant à la demande de plus en plus fréquente des entreprises occupantes.

Tout est mis en œuvre pour favoriser et développer des comportements écoresponsables de la part des occupants : le hall de chacun des immeubles est équipé d'un tableau de bord GREENVIEW® (développé au 0 ci-dessus) sur grand écran permettant notamment de suivre la consommation et la production d'énergie et d'eau, les températures intérieure et extérieure, les équivalents d'émissions de CO2 économisées, etc..

▪ Les actifs détenus par le Groupe

Au 31 décembre 2013, 24 actifs détenus par le Groupe sont loués dont le détail est présenté en Annexe 1. Sur cette surface totale de 44 699 m², le pôle promotion est intervenu pour la réalisation d'une surface totale de bureaux de 35 170 m², et le solde des surfaces détenues, soit 9 528 m², a été acquis auprès de tiers.

Tous les actifs réalisés par le pôle promotion sont présentés dans le paragraphe 6.1.2.1 ci-dessus.

Les 7 actifs détenus par le Groupe qui n'ont pas été construits ni par le pôle promotion sont présentés ci-après :

- **Aix en Provence – La Pinède 1** : livré en 1980 et situé au cœur de l'Europarc de Pichaury, l'ensemble immobilier d'une surface de 455 m² est occupé par deux locataires dont une crèche. 15 parkings extérieurs sont à disposition des locataires. Ce bâtiment a été acquis par ARTEA en octobre 1998.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – La Bastide** : livré en 2001 le bâtiment est situé au cœur de l'Europarc de Pichaury qui se compose de bâtiments de bureaux indépendants récemment construits ou d'anciens bâtiments réhabilités. Le bâtiment d'une surface de 850 m² est occupé par un seul locataire (KONICA MINOLTA) depuis sa livraison en 2001. 32 parkings extérieurs sont à disposition des occupants. Il est à noter qu'une légère rénovation des bureaux a été apportée en 2010. Ce bâtiment a été acquis par ARTEA en novembre 2011.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Le Provençal** : livré en 1980, le bâtiment est situé au cœur de l'Europarc de Pichaury qui se compose de bâtiments de bureaux indépendants récemment construits ou d'anciens bâtiments réhabilités. Le bâtiment d'une surface de 699 m² est occupé par un seul locataire (WELCOME REAL TIME) depuis 2009. 45 parkings extérieurs sont à disposition des occupants. Ce bâtiment a été acquis par ARTEA en décembre 1999.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Le Panoramique** : livré en 2004, le bâtiment est situé au cœur du Parc de la Petite Duranne qui se développe sur un terrain en pente et arboré. Le site bénéficie d'un traitement paysagé. L'environnement immédiat se compose de bâtiments de bureaux

indépendants construits sur des parcelles de faible étendue par rapport à d'autres parcs. L'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment de 4 355 m² organisé en terrasses autour de 6 escaliers qui desservent l'ensemble des niveaux. Le bâtiment est occupé par cinq locataires. 107 parkings extérieurs sont à disposition des occupants. Ce bâtiment a été acquis par ARTEA en août 2005.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Le Mistral** : livré en 2004, le bâtiment est situé au sein de l'Europarc de Pichaury. L'environnement immédiat se compose de bâtiments de bureaux indépendants récemment construits ou d'anciens bâtiments réhabilités. L'ensemble immobilier sur deux niveaux développe une surface totale de 1 018 m². Le bâtiment est occupé par un seul locataire (Poujaud). 37 parkings extérieurs sont à disposition des occupants. Ce bâtiment a été acquis par ARTEA en février 2003.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Le Sirocco** : livré en 2004, le bâtiment est situé au sein de l'Europarc de Pichaury. L'environnement immédiat se compose de bâtiments de bureaux indépendants récemment construits ou d'anciens bâtiments réhabilités. L'ensemble immobilier sur deux niveaux développe une surface totale de 1 367 m². Le bâtiment est occupé par deux locataires. 40 parkings extérieurs et 3 parkings intérieurs sont à disposition des occupants. Ce bâtiment a été acquis par ARTEA en février 2003.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Le Robole 1** : livré en 1990, et complété par une extension réalisée en 2012, cet ensemble est situé au sein de la ZAC de la Robole. Cette zone d'activité créée en 1989 se développe sur un terrain plat d'environ 17 hectares. L'environnement immédiat se compose de bâtiments de bureaux plutôt anciens, même si quelques programmes sont actuellement en cours de construction ou récemment terminés. L'ensemble immobilier de plain-pied développe une surface totale de 755 m². Le bâtiment est occupé par un seul locataire (ARTELIA). Il est à noter que l'extension d'une surface de 275 m² est entièrement recouverte de panneaux photovoltaïques. Ce bâtiment a été acquis par ARTEA en juillet 2007.



Source : ARTEA

▪ **ARTECOM : la filiale de gestion du Groupe**

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), gestion technique (élaboration des budgets), contrôle et 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 assistance aux interventions et travaux, et enfin la maintenance corrective.

A la date des présentes, les actifs immobiliers détenus par le Groupe sont exclusivement situés dans les communes de Meyreuil et Aix en Provence et représentent environ 60 600 m², incluant les encours de production (CSM et Campus ARTEPARC).

Au 31 décembre 2013, 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 la conception environnementale des immeubles du Groupe permettent d'afficher à ce jour un taux d'occupation des actifs avoisinant les 97% et un taux de turn over parmi les plus bas du marché. L'échéancier des loyers futurs minimaux est présenté au paragraphe 4.5.1 ci-dessus.

La fidélité des locataires s'explique notamment par l'adéquation des aménagements proposés clé en main, la qualité des prestations réalisées, la compétitivité des loyers et des charges locatives mais aussi par la qualité et la proximité des relations entretenues.

6.2 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

6.2.1 Stratégie

ARTEA entend poursuivre ses investissements pour développer son propre portefeuille d'actifs et faire la différence avec ses offres innovantes de services et sa maîtrise de l'ingénierie environnementale.

- **La poursuite du développement de son patrimoine immobilier.** ARTEA a pour objectif de conserver en patrimoine 30% à 50% des immeubles développés. La volonté d'ARTEA est de constituer une foncière propriétaire d'un portefeuille d'actifs respectueux de l'environnement. Par ailleurs ARTEA a d'ores et déjà engagé une diversification géographique (Lille, Région Parisienne) en répliquant son expérience acquise dans le pays d'Aix où il est le leader dans sa spécialité d'immeubles environnementaux.
- **L'innovation dans l'énergie.** ARTEA ambitionne de faire partie des entreprises les mieux notées et reconnues pour leurs actions en faveur du développement durable et en matière de déploiement de technologies avancées en terme d'intelligence énergétique. L'éthique environnementale est une composante majeure de la stratégie du Groupe.
- **L'innovation dans les services.** L'objectif est de créer et d'entretenir une relation de confiance et de partenariat avec une clientèle "grand compte" fidélisée par une démarche systématique de développement d'immeubles confortables et d'exploitation économique. ARTEA entend amplifier ses efforts dans la conception et la mise en œuvre de services en anticipant les besoins des entreprises occupantes et de leurs collaborateurs.

A horizon 5 ans, ARTEA ambitionne de devenir un acteur national de référence avec une marque reconnue par les grands utilisateurs et les investisseurs. Au cours de cette même période, ARTEA a pour objectif de constituer un portefeuille d'actifs environnementaux d'une valeur de 250 à 300 millions d'euros.

6.2.2 Le portefeuille de projets

ARTEA dispose d'un portefeuille d'opérations immobilières portant sur 190 000 m² entre 2014 et 2018 se répartissant ainsi :

1. Près de 90 000 m² engagés et à livrer entre 2014 et 2016, représentant un investissement de l'ordre de 160 millions d'euros pour des revenus locatifs d'environ 15 millions d'euros, dont le détail est le suivant :



Campus ARTEPARC (A)	1 940 m ² à Aix-en-Provence	100% pré-loué
Campus ARTEPARC (B)	1 445 m ² à Aix-en-Provence	85% pré-loué
Meyreuil BACHASSON (C)	2 050 m ² à Meyreuil	100% pré-loué



Meyreuil BACHASSON (D)	1 406 m ² à Meyreuil	100% pré-loué
Campus ARTEPARC (C)	2 540 m ² à Aix-en-Provence	En négociation pour 100%
NICE MERIDIA - THE CROWN	11 029 m ² à Nice	75% pré-loué
Arteparc Lesquin (1 ^o tranche)	7 050 m ² à Lesquin	21% pré-loué
ZAC Petit Arbois	3 000 m ² à Aix-en-Provence	En négociation pour 60 %
ZAC Besse (1 ^o tranche)	1 400 m ² à Nîmes	En négociation pour 100%



Champs sur Marne (1 ^o tranche)	9 898 m ² à Champs sur Marne	45 % pré-loué
Bachasson (3 ^e phase)	6 795 m ² à Meyreuil	En négociation pour 100%
ZAC Garosud	3 793 m ² à Montpellier	En négociation pour 100%
Arteparc Lesquin (2 ^o tranche)	12 000 m ² à Lesquin	En négociation
ZAC Besse (2 ^o tranche)	5 754 m ² à Nîmes	En négociation
Champs sur Marne (2 ^o tranche)	13 à 18 000 m ² à Champs/Marne	En négociation pour 68 %

2. Auxquels s'ajoutent près de 100 000 m² signés ou initiés à livrer entre 2016 et 2018 pour un investissement de l'ordre de 200 millions d'euros.

ARTEA souhaite conserver 10 actifs sur les 15 projets présentés sur la période 2014-2016. Ces 10 actifs représentent une surface de 57 000 m² pour un montant d'investissement d'environ 96 millions d'euros.

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 millions d'euros, 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 millions d'euros.

Ainsi, le besoin en capitaux de 33 millions d'euros serait couvert en grande partie par la marge envisagée au titre des VEFA (13 millions d'euros) et le produit net de la présente émission (15 millions d'euros). Le solde, à savoir environ 5 millions d'euros, sera financé par (i) les flux de trésorerie libres dégagés par l'activité, (ii) un moindre besoin en capitaux exigés par les banques (contre 35% estimés à ce stade) ou (iii) une levée de fonds complémentaire.

Comme précisé dans le paragraphe 4.4.3 ci-dessus, 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 le nombre d'opérations qu'elle conserverait en patrimoine.

L'objectif à horizon 2019 est de constituer un portefeuille d'actifs d'une valeur de 250 à 300 millions d'euros.

Sur cet objectif d'accroissement de la valeur de son patrimoine de 150 à 200 millions d'euros par rapport à la valeur au 31 décembre 2013 de 98 millions d'euros, les 10 actifs que la Société souhaite conserver représentent une valeur de marché estimée d'environ 130 millions d'euros.

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.

Description des projets :

- **Aix en Provence – Campus ARTEPARC A** : le bien, en cours de construction, se situe plus précisément au sein du domaine de Saint-Hilaire, au sud de l'Europarc de Pichaury. L'environnement immédiat se compose de trois bâtiments de bureaux indépendants récemment construits comme "le Rocher Saint-Hilaire" ou d'anciens bâtiments réhabilités. La plupart des immeubles se développent en R+2. Le site proposera 159 emplacements de stationnement extérieurs et 20 emplacements intérieurs. L'ensemble immobilier en cours de construction est situé sur un ancien site d'activités qui a été démoli.

Concernant le bâtiment A, les plateaux de bureaux sont de forme rectangulaire, organisés autour d'un noyau central regroupant les circulations verticales. La surface totale construite est de 1 940 m². Un bail avec un seul locataire a d'ores et déjà été signé et la livraison du bien est prévue pour juillet 2014. L'ensemble de la surface construite sera conservé et loué à des tiers par le Groupe.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Campus ARTEPARC B** : le bien en cours de construction se situe plus précisément au sein du domaine de Saint-Hilaire, au sud de l'Europarc de Pichaury. L'environnement immédiat se compose de trois bâtiments de bureaux indépendants récemment construits comme "le Rocher Saint-Hilaire" ou d'anciens bâtiments réhabilités. La plupart des immeubles se développent en R+2. Le site proposera 159 emplacements de stationnement extérieurs et 20 emplacements intérieurs. L'ensemble immobilier en cours de construction est situé sur un ancien site d'activités qui a été démoli.

Concernant le bâtiment B, d'une surface totale de 1 445 m², les plateaux de bureaux sont de forme rectangulaire, organisés autour d'un noyau central regroupant les circulations verticales. Deux locataires ont conclu des baux avec ARTEA pour une livraison des locaux prévue pour juillet 2014. L'ensemble de la surface construite sera conservé et loué à des tiers par le Groupe.



Source : ARTEA

- Aix en Provence – Campus ARTEPARC C** : le bien en cours de construction se situe plus précisément au sein du domaine de Saint-Hilaire, au sud de l'Europarc de Pichaury. L'environnement immédiat se compose de trois bâtiments de bureaux indépendants récemment construits comme "le Rocher Saint-Hilaire" ou d'anciens bâtiments réhabilités. La plupart des immeubles se développent en R+2. Le site proposera 159 emplacements de stationnement extérieurs et 20 emplacements intérieurs. L'ensemble immobilier en cours de construction est situé sur un ancien site d'activités qui a été démoli.

L'ensemble immobilier est en cours de terrassement à la date des présentes. La commercialisation est en cours et la livraison des bureaux pour une surface de 2 540 m² est prévue pour le premier semestre 2015. L'ensemble de la surface construite serait conservé et loué à des tiers par le Groupe.



Source : ARTEA

- Nice – Méridia – The Crown** : le bien sera construit à Nice, en limite ouest de la ville, au sein de la zone Nice Méridia de l'OIN de la Plaine du Var (26 ha - 320 000 m² SDP). L'environnement comprend le siège de Nice Matin, l'IFTM, d'anciens terrains agricoles, l'immeuble de bureaux Le Premium, ainsi que des immeubles neufs d'habitation ou en cours de construction. Par ailleurs, on trouve également des bureaux récents (ERDF et GRDF), un commissariat, de nombreux et anciens HLM de faible standing, un opéra, un parc tertiaire et des concessionnaires automobiles. Le terrain d'implantation du projet est à détacher d'une plus vaste unité foncière sans déclivité et en façade du boulevard Paul Montel. Le bâtiment supposé achevé à la date d'évaluation s'élève sur deux sous-sols à usage de parking, d'un rez-de-chaussée à usage de bureaux, d'un forum et d'un restaurant et de 7 à 8 étages de bureaux. En forme peu ou prou de "U", l'immeuble présente des façades avec des brise-soleil en bois et un toit terrasse pour une surface totale de 11 029 m².

A la date des présentes, le permis de construire a été obtenu et purgé. La promesse de vente concernant l'acquisition du terrain a été signée au mois de mai 2014.

L'ensemble de la surface construite serait conservée et louée à des tiers par le Groupe. A la date des présentes environ 75% des surfaces ont été commercialisées à travers des baux signés ou en cours en signature.



Source : ARTEA

- **Lille – ARTEPARC LESQUIN** : cette opération consiste dans la construction d'un nouvel ARTEPARC sur la base du concept d'ores et déjà déployé à Meyreuil et décrit dans le paragraphe 6.1.2.1 ci-dessus. Le bien pourrait être construit à Lesquin, commune d'environ 6 300 habitants, située à 6 km au sud-est de Lille, dans le département du Nord. Le bien se situe plus précisément au sein du parc d'activités du Mélantois, en bordure de la rue Marcel Sembat. Le parc d'activités du Mélantois se développe sur un terrain plan, bordé par la ligne de voie ferrée à l'est. L'environnement immédiat se compose d'un restaurant, de terres cultivées et de locaux d'activités indépendants occupés par des sociétés comme La Poste et SEDEA. A l'ouest du terrain, un lotissement de 4 bâtiments regroupant 95 appartements est actuellement en construction. L'ensemble immobilier à construire, serait composé de 22 immeubles à usage de bureaux. Dans un premier temps, une première tranche composée de trois bâtiments pourrait être bâtie pour une surface de 7 035 m² et de 238 parkings extérieurs.

Le projet de Parc Tertiaire répond aux enjeux de la 3^{ème} Révolution Industrielle telle qu'elle a été conceptualisée par un économiste de renom qui prône une « économie décarbonée » grâce notamment aux nouvelles technologies de l'information et de la communication combinées à l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'ensemble de la surface construite serait conservée et louée à des tiers par le Groupe.

A la date des présentes, le permis de construire a été obtenu et est en cours de purge. Un bail a d'ores et déjà été signé et le début des travaux est prévu pour le mois d'août 2014.



Source : ARTEA

- **Marne-la-Vallée – CSM** : ce programme consiste dans la construction de différents bâtiments pour une surface totale d'environ 30 000 m² à Marne-la-Vallée dans l'est de l'Île-de-France. Cette opération, significative pour le Groupe ARTEA, viendra conforter l'offre du nouveau quartier d'affaires « Développement Durable » de la Cité Descartes qui a pour ambition d'accueillir des éco activités innovantes liées à la construction, la mobilité durable ou encore l'efficacité énergétique.

La Cité Descartes est un pôle d'activités au sud-ouest de Champs-sur-Marne accueillant de nombreux établissements d'enseignement : école d'ingénieurs (ENPC, ENSG, ESIEE, IMAC), IUT, universités, des équipements sportifs, centres de recherches, ainsi que des immeubles de logement collectif et commerces en pied d'immeuble.

Dans un premier temps, une première tranche consistant en la réalisation d'un immeuble étudié pour une surface de 9 604 m² constitue la phase 1 de cet ensemble immobilier actuellement en projet, composé de plusieurs lots formant un ensemble de forme triangulaire. Le bien est élevé en R+4 à R+7, avec des décrochés selon les niveaux et des terrasses végétalisées, sur un rez-de-chaussée, principalement à usage de bureaux et de deux niveaux de sous-sol à usage de parking. Dans le cadre d'une location à CENTREX (centre d'examen), le premier sous-sol sera converti en salles d'examen, ainsi qu'une grande partie du rez-de-chaussée. Ce dernier pourrait potentiellement accueillir des surfaces commerciales. Il s'agit d'un projet à démarche environnementale, qui devrait offrir les certifications LEED et BREEAM, et la labellisation BBC.

L'ensemble de la surface construite sera conservée et louée à des tiers par le Groupe. A la date des présentes, le permis de construire a été obtenu et purgé. Une promesse de vente concernant l'acquisition du terrain a été signée et au-delà du bail signé avec CENTREX, le solde des surfaces à construire est actuellement en cours de commercialisation.



Source : ARTEA

Au titre de la deuxième tranche des travaux d'une surface de 18 500 m², ARTEA a répondu à différents appels d'offres et attend le retour des candidatures formulées pour le mois de juillet 2014. En cas de réalisation de cette seconde tranche, la surface construite a vocation à être cédée à un ou plusieurs tiers.

- **Meyreuil – Bachasson C** : la localisation de ce bâtiment, en cours de construction, est située à environ 35 km au nord de Marseille et environ 8 km à l'est d'Aix-en-Provence.

A la date des présentes, le bien se caractérise par une surface à construire de 2 050 m². Un locataire a conclu un bail avec ARTEA pour une livraison des locaux prévue en juillet 2014. Ce bien n'a pas vocation à être conservé au sein du Groupe.



Source : ARTEA

- **Meyreuil – Bachasson D** : la localisation de ce bâtiment, dont la construction débutera au 3^{ème} trimestre 2014, est située à environ 35 km au nord de Marseille et environ 8 km à l'est d'Aix-en-Provence.

A la date des présentes, le bien d'une surface à construire de 1 406 m² est en cours de commercialisation. Ce bien n'a pas vocation à être conservé au sein du Groupe.



Source : ARTEA

- **Nîmes – ARTEPARC – ZAC Besse** : cette opération consiste dans la construction d'un nouvel ARTEPARC sur la base du concept d'ores et déjà déployé à Meyreuil et décrit dans le paragraphe 6.1.2.1 ci-dessus. Le projet de construction de ce nouvel ARTEPARC est situé à Nîmes pour une surface locative de 7 154 m². L'environnement proche accueille des immeubles de bureaux (R+1 à R+2) des années 1990 à 2000, des établissements d'enseignement (école des Mines d'Alès), une résidence étudiante, et le centre commercial « Les 7 Collines ». A proximité immédiate, on relève également quelques opérations neuves de bureaux au nord du bien, des terrains libres ou une bastide susceptible d'accueillir un hôtel-restaurant. La construction de ce nouvel ensemble sur la base des standards environnementaux du Groupe validera une fois de plus le positionnement d'ARTEA en tant qu'opérateur global sur les nouveaux marchés de l'immobilier durable. Le terrain de forme très irrégulière représente une façade de plus de 200 m le long d'une voie nouvellement créée qui le traverse. A terme, l'opération comprendra 4 bâtiments (R+2) à usage de bureaux sous forme de parc tertiaire, dotés de toitures photovoltaïques, de nombreux espaces verts et 237 places de stationnement dont 94 en sous-sol. L'ensemble de la surface construite serait conservée et louée à des tiers par le Groupe.



Source : ARTEA

- **Bachasson – Troisième phase** : cette opération consiste dans la construction d'un nouvel ARTEPARC sur la base du concept d'ores et déjà déployé à Meyreuil et décrit dans le paragraphe 6.1.2.1 ci-dessus. Le projet de construction de ce nouvel ARTEPARC est situé à Meyreuil pour une surface locative de 7 000 m². La construction de ce nouvel ensemble sur la base des standards environnementaux du Groupe validera une fois de plus le positionnement d'ARTEA en tant qu'opérateur global sur les nouveaux marchés de l'immobilier durable. A terme, l'opération comprendra 9 bâtiments (R+2) à usage de bureaux, pour une surface locative totale de 21 000 m², sous forme de parc tertiaire, dotés de toitures photovoltaïques, de nombreux espaces verts et 200 places de stationnement extérieurs environ.

L'ensemble de la surface construite serait conservée et louée à des tiers par le Groupe. Cet ensemble n'a pas fait l'objet de l'expertise réalisée par DTZ fin 2013.



Source : ARTEA

6.3 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

6.3.1 Le marché locatif tertiaire en France en 2013 (*source : DTZ*)

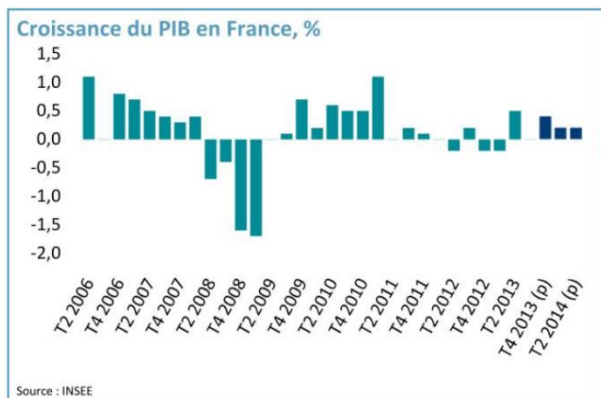
- **Le contexte économique**
 - o **Une économie sans moteur**

Alors que l'activité économique de la zone Euro montre de sérieux signes de reprise – avec une progression de l'indicateur composite PMI Markit depuis plusieurs mois - la France reste à la traîne et apparaît aujourd'hui comme la seule économie des 4 géants de la zone à enregistrer une baisse de son activité au 4^{ème} trimestre.

Après un recul du PIB de 0,1% au 3^{ème} trimestre, l'INSEE table sur une légère reprise au 4^{ème} trimestre 2013 (+0,4%). Ce rebond, pour partie mécanique et conjoncturel - les ménages ayant

précipité certains achats en prévision de la hausse de la TVA au 1^{er} janvier 2014, et du durcissement du bonus-malus automobile ne devrait pas être suivi d'effets avec une croissance quasi nulle anticipée sur la 1^{ère} moitié de 2014, avec 0,2% de croissance attendue aux 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2014.

L'ensemble des moteurs de l'économie française sont grippés. La consommation des ménages ne décolle pas dans un environnement incertain où le pouvoir d'achat en baisse côtoie un taux de chômage toujours élevé. Le moral des ménages ne montre aucun signe d'amélioration, évoluant, mois après mois, bien en-deçà de son niveau de longue période. Le pessimisme des ménages français atteint même des niveaux historiquement bas en ce qui concerne les perspectives d'évolution de niveaux de vie.

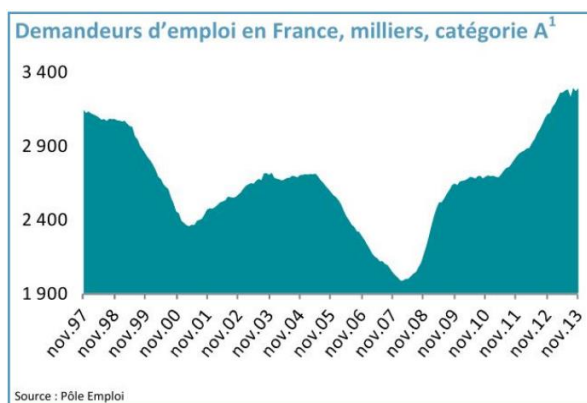


L'investissement des entreprises ne montre pas davantage de dynamisme, en recul de 0,6% au 3^{ème} trimestre, dans un contexte de taux de marge au plus bas de trente ans. Là encore, le climat des affaires ne laisse pas augurer d'évolution positive significative.

- **Le taux de chômage ne faiblit pas.**

Objectif phare du gouvernement, l'inversion de la courbe du chômage semble inatteignable, même à moyen terme, dans un contexte de croissance molle. L'INSEE anticipe même une hausse du taux de chômage d'ici à juin, pour atteindre 11% de la population active, contre 10,9% aujourd'hui.

Si la mise en place du crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE) devrait déboucher, d'après les estimations, sur la création de 30 000 emplois, ce dispositif ne permettra que de ralentir la hausse du chômage, qui ne devrait se stabiliser qu'à partir de l'été 2014.



- **Le marché locatif tertiaire en France au 1^{er} semestre 2013**

- **Demande placée**

Le contexte économique aura finalement eu raison de la résistance du marché des bureaux en France. Le 2nd semestre avait sauvé l'année 2012 ; le début d'année 2013 est, quant à lui, marqué par un ralentissement de la demande placée auprès des entreprises. Elle s'élève à 1,3 million de m² au 1^{er} semestre 2013, contre 1,4 million de m² transactés à la même période en 2012.

Rares sont les marchés à avoir conservé leur bonne dynamique du second semestre 2012 à commencer par le marché francilien qui, avec 833 000 m² commercialisés au 1^{er} semestre, enregistre une baisse de 19% de ses transactions. En régions (hors Ile-de-France), les commercialisations de

bureaux ont plutôt bien résisté et s'élèvent à 492 000 m² à comparer à 473 000 m² un an plus tôt. Derrière cette apparente stabilité se cachent des situations contrastées.

Les grands mouvements de réorganisation immobilière qui avaient jusqu'à maintenant soutenu le marché ont fait défaut au 1er semestre 2013 à Toulouse, Bordeaux ou encore à Marseille. A l'inverse, l'effet « boosteur » de ces mouvements a permis à Nîmes, Montpellier, Strasbourg, Sophia-Antipolis et Lyon d'afficher des résultats très positifs pour le début de l'année. Quel que soit le marché considéré, le constat est identique quant aux caractéristiques d'une demande très exigeante en termes de qualité et d'équipements des futurs locaux, de localisation, en centre-ville ou en périphérie pour une réduction des coûts d'occupation. La performance énergétique des bâtiments gagne en importance dans les critères de choix des entreprises et accélère de facto la segmentation du marché.

Enfin, la demande publique, pilier traditionnel des marchés tertiaires en régions, a globalement bien résisté même si elle aura été moins dynamique sur certains marchés comme à Dijon ou à Nice. L'un des enjeux majeurs du marché en régions est aujourd'hui d'accompagner la demande des entreprises privées, polymorphe en termes de taille de surfaces ou de prestations attendues.



o Valeurs locatives

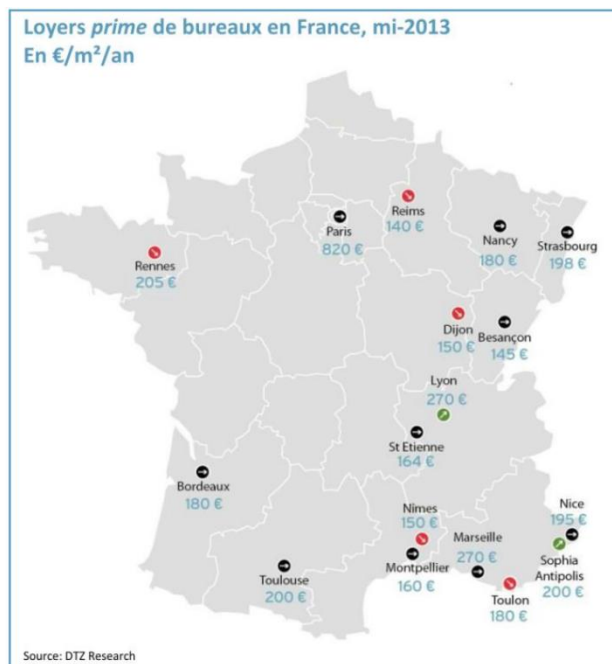
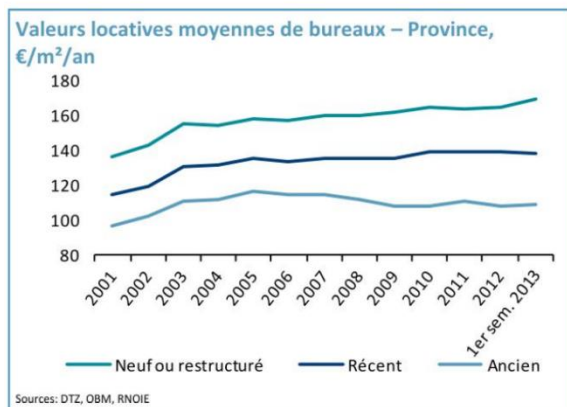
En dépit d'un contexte de marché difficile car attentiste, les valeurs locatives ont plutôt bien résisté en France. La valeur moyenne des transactions de bureaux neufs atteint 170 €/m²/an au 1er semestre 2013, en hausse de 2% par rapport à 2012. Les progressions de loyers les plus significatives ont été enregistrées à Bordeaux, passé de 160 €/m²/an à 180 €/m²/an alors qu'à Lyon, les valeurs s'échelonnent de 130 €/m²/an en périphérie à 240 €/m²/an pour la Part-Dieu. En moyenne, les loyers de transactions ont ici progressé de 5% en 6 mois.

Cette légère hausse est la conséquence d'une montée en gamme des opérations neuves aujourd'hui proposées sur le marché : tour de grande hauteur sur Lyon, haute performance énergétique des bâtiments pour les grands comptes. La rationalisation des coûts d'occupation, leitmotiv des entreprises, se double aujourd'hui d'une recherche de bâtiments innovants avec des services de qualité qui viennent alors contrebalancer des surfaces par poste de travail en baisse.

Les valeurs locatives pour les surfaces tertiaires récentes se sont stabilisées autour de 140 €/m²/an ; à l'inverse, des ajustements parfois significatifs ont été opérés sur les loyers des bureaux anciens, afin de faciliter leur commercialisation. C'est le cas sur Toulon, Dijon ou Lyon, où les corrections des valeurs locatives s'échelonnent de 5 à 15 €/m²/an.

C'est donc finalement sur les surfaces de seconde main que les baisses de valeurs ont été les plus conséquentes. La persistance d'un volume élevé de disponibilités immédiates, et ce depuis maintenant plusieurs années, sur des marchés comme Toulouse, Bordeaux ou Strasbourg pèse aujourd'hui sur les valeurs locatives de seconde main. Il en résulte des ajustements de l'ordre de 5 à 10% selon les marchés considérés.

Notons enfin la généralisation de mesures d'accompagnement qui peuvent atteindre 25% de la valeur faciale des surfaces louées. Leur octroi permet de sécuriser des prises à bail tout en protégeant les valeurs faciales.



○ **Offre immédiate**

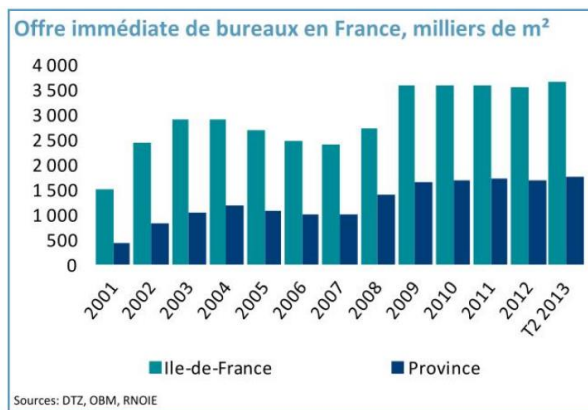
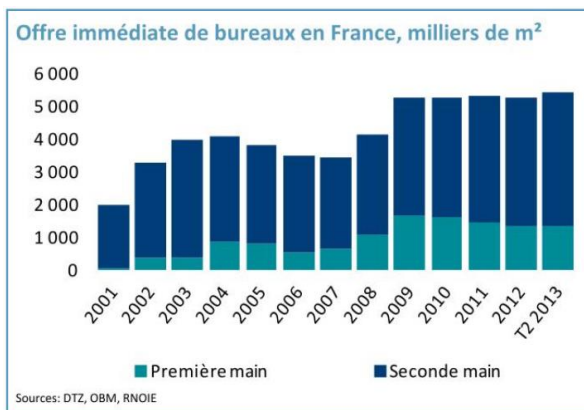
Le stock d'offre immédiate a augmenté de 5% en 6 mois et s'élève à 5,5 millions de m² mi-2013, contre 5,3 millions de m² recensés fin 2012.

Les disponibilités de bureaux de première main continuent leur lente résorption et pèsent encore pour quelque 1,4 million de m² dont 800 000 m² en Ile-de-France. Le fort ralentissement des mises en chantier d'immeubles en blanc à l'échelle nationale depuis ces 3 dernières années, combiné à une commercialisation des surfaces neuves plus lente que prévue, explique cette tendance. L'Ile-de-France marque sa différence avec un stock neuf qui continue d'augmenter alors qu'en régions, on note un repli de 4%. L'essentiel de l'offre est donc composé de surfaces de seconde main, à hauteur de 4,1 millions de m² soit les ¾ des disponibilités immédiates, dont 2,9 millions de m² pour le seul marché francilien.

En dépit d'un léger repli, les niveaux d'offres constatés en régions restent très élevés voire même record alors même que la demande des entreprises se cherche. Les marchés subissent aujourd'hui les conséquences des grands mouvements de réorganisation immobilière avec une forte hausse des libérations de surfaces de seconde main.

La comparaison entre les niveaux moyens de demande placée depuis 5 ans et l'offre immédiate permet d'analyser le caractère plus ou moins sur-offreur du marché. Le stock immédiat représente un an et demi de transaction au rythme actuel, un chiffre stable depuis 6 mois. Cette analyse doit bien sûr être nuancée selon la composition du stock, marqué par une part importante de surfaces de seconde main, et les préférences des entreprises en termes de qualité de surfaces et de localisation. Force est de constater que les écarts sont importants selon les marchés.

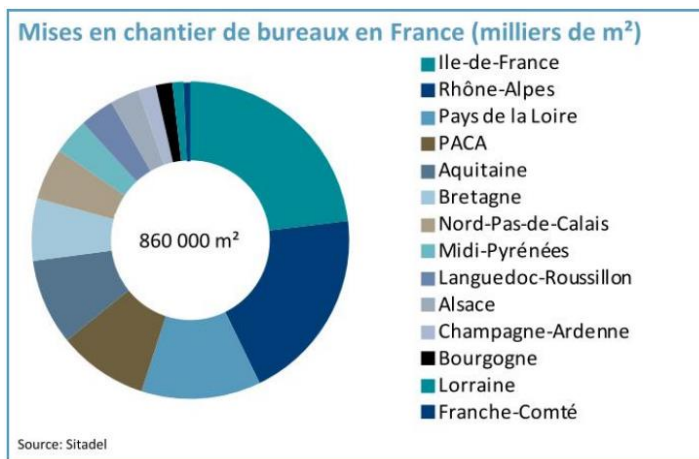
Les valeurs extrêmes, supérieures à 2 ans de commercialisations, rencontrées à Strasbourg, Sophia-Antipolis ou encore à Nancy, tranchent avec celles de Toulon et Saint-Etienne où le marché se tend faute d'offres. Les marchés sur-offreurs devraient voir leurs valeurs locatives baisser pour faciliter l'écoulement du stock existant. A l'inverse, le renouvellement de l'offre sur les marchés en bas de tableau est la condition sine qua non de l'accroissement des volumes de demande placée.



○ **Offre future**

Le ralentissement des mises en chantier de surfaces de bureaux s'est accentué au 1^{er} semestre 2013 avec moins de 860 000 m² commencés à l'échelle métropolitaine contre 3,5 millions de m² comptabilisés en 2012. L'heure est à l'ajustement des mises en chantier de bureaux avec l'expression de la demande via des précommercialisations, les opérations lancées en blanc devenant aujourd'hui une exception.

En Ile-de-France, le ralentissement des mises en chantier entraînera d'ici 2015 une baisse des livraisons de bureaux neufs. Il en va de même en régions, où les lancements d'opérations se réalisent au compte-gouttes. On connaît pourtant l'appétence des utilisateurs pour ces surfaces neuves, vecteur d'optimisation des coûts. Elle ne semble pas être un argument suffisant pour débloquer des situations, et investisseurs et promoteurs préfèrent attendre une reprise plus franche de la demande pour lancer la construction de leurs opérations.



Paradoxe du marché, les autorisations de construire des surfaces de bureaux se sont, quant à elles, envolées au 1^{er} semestre 2013 avec près de 2,6 millions de m² de bureaux recensés contre 1,6 million de m² à la même période en 2012.

Le volume des bureaux autorisés est resté sensiblement le même en Ile-de-France avec quelque 700 000 m² annoncés par l'administration alors que certaines régions ont vu leur volume s'envoler. C'est le cas des régions Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur avec respectivement 356 000 m² et 237 000 m² autorisés au 1^{er} semestre 2013.

On remarquera la très forte progression des autorisations de construire en Midi-Pyrénées avec près de 120 000 m² autorisés au 1^{er} semestre 2013, contre à peine 60 000 m² il y a un an. Les perspectives économiques très favorables sur cette région incitent promoteurs et investisseurs à multiplier les projets pour accompagner la demande croissante des entreprises.

- **Le marché locatif tertiaire en Alsace au 1^{er} semestre 2013**

○ **Demande placée et valeurs locatives**

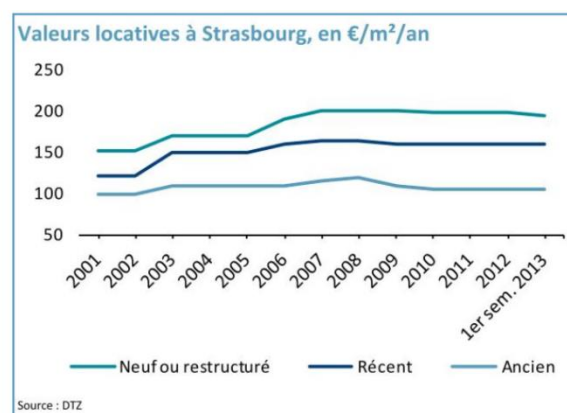
Avec 26 700 m² de bureaux commercialisés au 1^{er} semestre 2013, compte-propres inclus, l'activité sur le marché tertiaire strasbourgeois est en ligne avec sa moyenne décennale. Si les transactions ont été plutôt dynamiques sur le segment des surfaces de première main, avec près de 9 000 m² placés,

soit un volume équivalent à celui observé sur l'ensemble de l'année 2012, le marché strasbourgeois reste toujours largement dominé par les surfaces de seconde main.

Alors que seules 4 transactions avaient été enregistrées sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m² sur l'ensemble de l'année 2012, 5 transactions ont d'ores-et-déjà été signées sur ce segment de surface au cours des 6 derniers mois, pour un volume total de 7 925 m².

Le centre-ville, qui a concentré la plupart de ces transactions d'envergure, poursuit sa progression avec 12 200 m² placés au 1er semestre, un niveau équivalent à ceux observés en année pleine sur ce secteur. A l'inverse, les parcs tertiaires perdent du terrain malgré la bonne performance du secteur de la Meinau avec 2 800 m² placés.

Les valeurs locatives sont restées stables depuis plusieurs années, avec une valeur top de centre-ville très légèrement inférieure à la barre psychologique des 200 €/m²/an. Les surfaces neuves dans les parcs tertiaires périphériques se louent, quant à elles, entre 110 et 145 €/m²/an. Les mesures d'accompagnement, franchises de loyer et travaux pris en charge par le propriétaire, tendent à se généraliser, surtout sur les immeubles de seconde main.



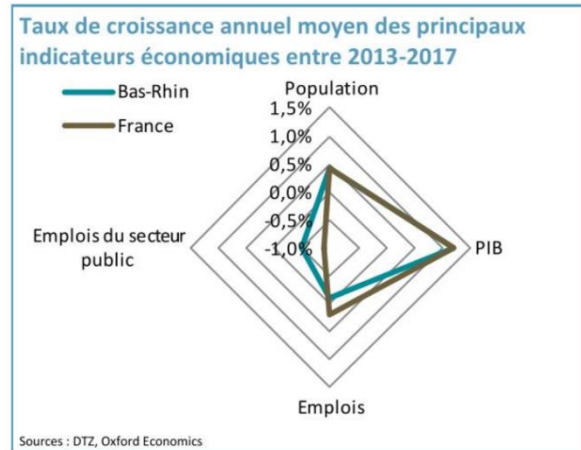
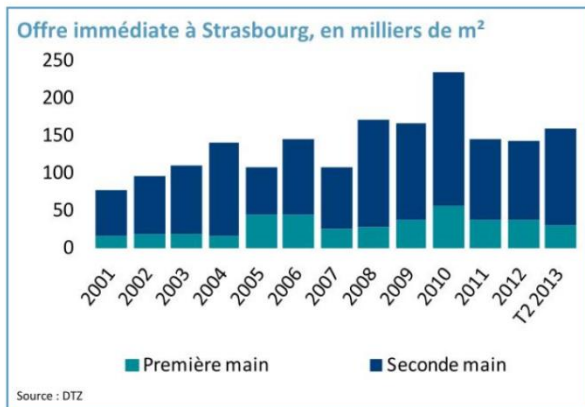
○ **Offre immédiate et offre future**

Malgré la bonne dynamique de commercialisation, le stock d'offre immédiate sur le marché tertiaire strasbourgeois est en légère hausse avec 160 000 m² immédiatement disponibles mi-2013. Avec très peu de projets lancés en blanc, l'offre neuve se contracte pour ne plus représenter que 30 500 m². Une large partie de cette offre se concentre sur les parcs tertiaires d'Entzheim au sud (6 900 m²) et de Schiltigheim au nord (7 700 m²).

L'agglomération strasbourgeoise pourrait voir se développer de nombreux projets porteurs d'une dynamique de développement environnemental, autour de sites existants, principalement en périphérie (Espace Européen notamment), mais également en cœur d'agglomération, autour de l'axe des « Deux Rives ». Plus de 43 000 m² de projets sont aujourd'hui identifiés, potentiellement à deux ans. Parmi les programmes les plus avancés, on citera « Beverly Plaza » dans l'Espace Européen de l'Entreprise, mais également « Le Cap » et les « Dock's », deux programmes commercialisés par ICADE qui développe également les 3 tours de la presqu'île Malraux.

A proximité, le projet du futur quartier d'affaires du Wacken, dont la première tranche de 100 000 m² de bureaux, services et hôtels, est en partie réservée pour les institutions européennes, permettra aux entreprises de se loger dans des immeubles neufs et performants d'un point de vue énergétique, en liaison directe avec le centre-ville, distant de quelques arrêts de tramway.

En ligne avec la conjoncture nationale en termes de croissance, le marché tertiaire strasbourgeois devrait bénéficier à court et moyen terme d'une meilleure orientation de son marché de l'emploi, en particulier dans le secteur public.



- **Le marché locatif tertiaire à Nîmes au 1^{er} semestre 2013**

o **Demande placée et valeurs locatives**

Le marché des bureaux nîmois a confirmé la hausse amorcée en 2012 avec près de 18 500 m² commercialisés au 1^{er} semestre 2013. Le marché a donc nettement surperformé le volume semestriel enregistré en 2012 (+25%).

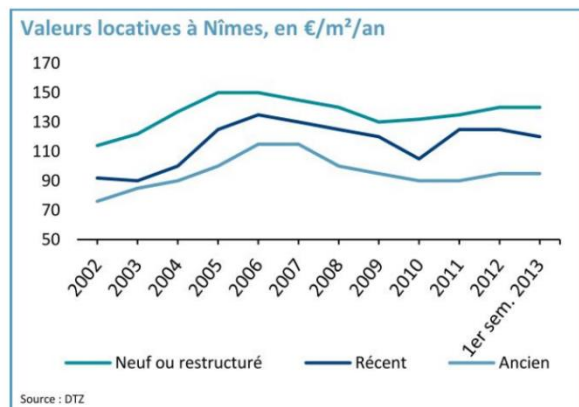
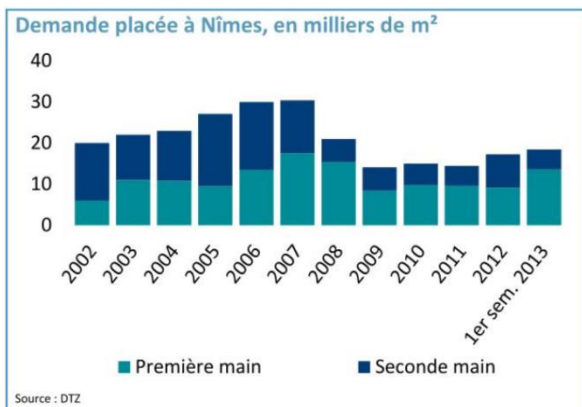
Cette belle performance s'explique notamment par la concrétisation de quelques opérations en VEFA réalisées sur des plateaux supérieurs à 1 000 m². La plus importante d'entre elles est le positionnement de l'URSSAF sur 2 200 m² dans l'immeuble « Altis II ». Les projets en VEFA devraient se multiplier au cours des prochaines années et devraient se concentrer sur des immeubles compris entre 2 000 et 2 500 m² afin de répondre à la forte demande des acteurs locaux.

Au cours du 1^{er} semestre 2013, les utilisateurs se sont montrés une nouvelle fois très friands de surfaces neuves ou récentes ; ces types de bureaux ont ainsi représenté près des ¾ des surfaces commercialisées sur la période contre 54% un an plus tôt.

Au cours du 1^{er} semestre 2013, le loyer prime a subi une légère correction (-3% par rapport à fin 2012) pour se positionner à 150 €/m²/an fin juin 2013.

Le loyer moyen des immeubles neufs, qui avait légèrement augmenté entre 2011 et 2012 pour se positionner à 140 €/m²/an fin décembre 2012, s'est maintenu au cours des six derniers mois.

Les loyers des immeubles récents se sont quelque peu dépréciés pour se fixer à 120 €/m²/an en moyenne fin juin 2013, permettant de créer des alternatives intéressantes aux immeubles neufs. La valeur locative de seconde main se positionne, quant à elle, à 95 €/m²/an.



- **Offre immédiate et offre future**

Après avoir atteint un pic en 2011, l'offre immédiate à Nîmes ne cesse depuis de se réduire. En baisse de 14% en un an, elle représentait 28 500 m² fin juin 2013. La contraction du stock vacant nîmois au cours des deux dernières années s'explique, d'une part, par la faiblesse desancements de projets en VEFA et, d'autre part, par la crise économique qui perdure, poussant les entreprises à rester en place et à différer leurs mouvements immobiliers.

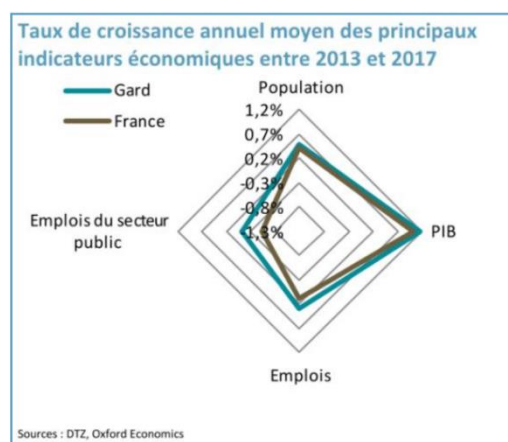
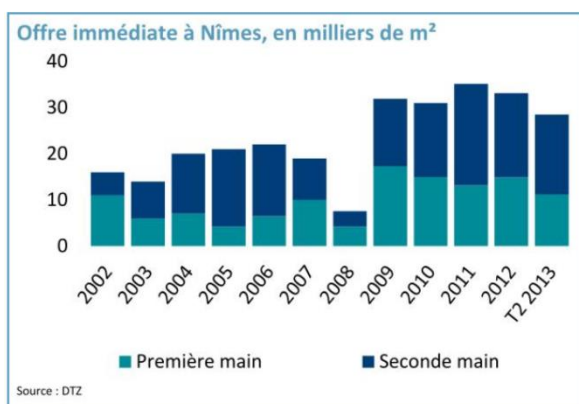
Face au désintérêt grandissant des utilisateurs pour les surfaces anciennes, le stock vacant à Nîmes est essentiellement constitué de bureaux de 2nde main, ce type de locaux représentant près des 2/3 des disponibilités. Les surfaces neuves représentaient quant à elles un peu plus de 11 000 m² fin juin 2013.

Les disponibilités sont essentiellement constituées de plateaux inférieurs à 250 m² au détriment des surfaces comprises entre 400 et 500 m² qui restent les plus recherchées.

En raison d'une situation stratégique et de nombreux atouts (axes de communication pivots en Europe, réseau autoroutier développé, gare TGV plaçant Nîmes à 3 heures de Paris, voies navigables, aéroport international), les perspectives économiques gardoises sont mieux orientées que la moyenne nationale à l'horizon 2017.

L'agglomération nîmoise pourra de plus compter sur la construction, d'ici 2017, de la LGV, qui passera par Nîmes et permettra de relier le réseau ferroviaire espagnol et d'améliorer la desserte des voyageurs de TER du département. Ce projet permettra de générer des milliers d'emplois directs et indirects.

Après la livraison du projet en compte propre (2 000 m²) sur le parc Georges Besse II, le « Triangle de la Gare » (7 800 m²), développé par CFA ATLANTIQUE, devrait très prochainement venir alimenter le marché.



- **Le marché locatif tertiaire à Nice au 1^{er} semestre 2013**

- **Demande placée et valeurs locatives**

Après une année 2012 morose, le marché des bureaux niçois ne parvient pas à retrouver un second souffle avec 5 000 m² placés au cours du 1er semestre 2013, soit un volume en baisse de 28% en un an.

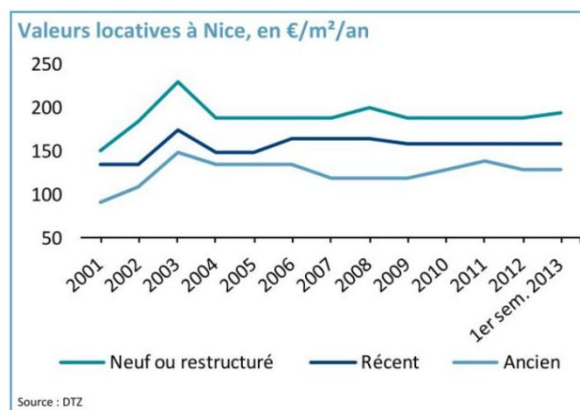
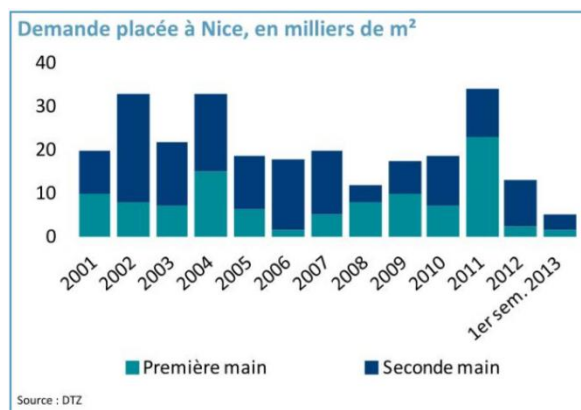
Les transactions d'envergure font toujours défaut, la signature la plus importante du semestre étant le fait d'APRIA HEALTHCARE qui s'est engagé sur 1 000 m² de bureaux de 2nde main dans l'immeuble « Aéroполе ». Pour rappel, près de 16 000 m² avaient été placés sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m² en 2011.

Les organismes publics, traditionnellement impliqués dans la moitié des mouvements, sont aux abonnés absents depuis plusieurs mois. Les grands processus de regroupement ont été opérés en 2011, en particulier concernant NICE METROPOLE, et les nouveaux animateurs du marché sont des

petites entreprises dans le secteur des services, ainsi que des associations. Cette demande reste très largement endogène.

Le manque d'offre de qualité est venu contrebalancer le recul de la demande, permettant le maintien des valeurs locatives sur les immeubles de bonne facture. Elles se distribuent dans une fourchette allant de 160 €/m²/an sur les immeubles restructurés à 195 €/m²/an sur les immeubles prime aux dernières normes environnementales.

Seule la valeur moyenne de 2nde main a légèrement baissé, s'établissant à 130 €/m²/an, sous l'effet de la remise sur le marché de surfaces de 2nde main.



○ **Offre immédiate et offre future**

Avec un taux de vacance inférieur à 2%, l'activité du marché niçois est obérée par une offre insuffisante et inadaptée. En effet, aucune surface neuve n'est venue alimenter le marché au cours des cinq dernières années et Nice doit aujourd'hui faire face à une pénurie d'offre de 1ère main.

Avec 24 500 m² disponibles, fin juin 2013, quasi-exclusivement sur des bâtiments de 2nde main, le stock d'offre disponible ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

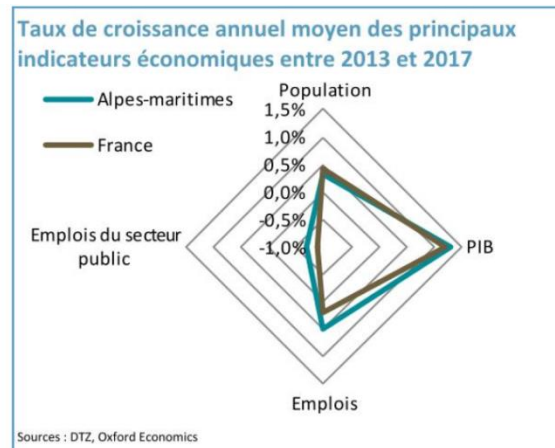
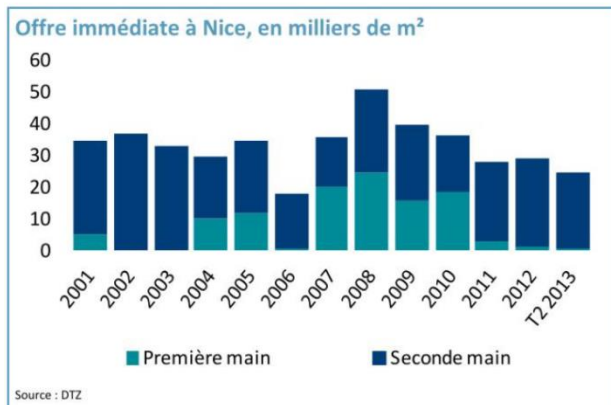
Les surfaces de 1^{ère} main, qui représentaient encore 16 000 m² d'offre fin 2008, ne se limitent plus qu'à un plateau de 500 m². Les surfaces disponibles de qualité se limitent à des libérations sur des bâtiments livrés au début des années 2000.

De plus, aucune grande surface ne serait aujourd'hui disponible pour répondre à une demande importante avec seulement deux offres de plus de 1 000 m² aujourd'hui identifiées.

Conscientes de la situation de blocage créée par le manque d'offre, les autorités politiques locales semblent aujourd'hui décidées à favoriser une dynamique de développement, préalable indispensable à la relance du marché niçois.

En dépit d'une volonté politique, les projets restent encore en phase amont. Ainsi, « Nice Méridia » et le « Grand Arénas » en sont encore à la phase de l'obtention des autorisations administratives, si bien qu'aucune nouvelle surface ne devrait alimenter le marché avant 12 ou 18 mois.

Malgré des perspectives économiques meilleures que la moyenne nationale, l'une des grandes difficultés actuelles de la région reste l'attraction des promoteurs, des investisseurs et des grands comptes dans un contexte de demande en berne sur un marché sclérosé par une offre inadaptée.



- Le marché locatif tertiaire à Aix-en-Provence en 2013

o Demande placée et valeurs locatives

L'année 2013 n'aura pas failli à la règle du marché des bureaux aixois, largement dynamisé par la commercialisation de bureaux neufs. La demande placée atteint le niveau de 30 000 m² de surfaces transactées, soit environ 25% de moins qu'en 2012. Elle reste cependant au-dessus de sa moyenne décennale, de l'ordre de 20 000 m². Ceci est notamment dû à la prise à bail de plus de 2 000 m² par la société GRT GAZ dans la Campus Arteparc et de celle de 1 600 m² par la société ParametricTechnology dans un immeuble neuf du Parc du Golf.

Les grands mouvements n'ont donc pas été nombreux en 2013 avec moins de 5 transactions de surfaces supérieures à 1 000 m² recensées pour un volume total de 30 000 m².

Le marché aixois a donc été animé par des transactions de taille plus modeste, en particulier sur le créneau des surfaces de 200 à 500 m² qui aura vu se réaliser une vingtaine de transactions pour un volume d'environ 7 200 m². Ces mouvements se répartissent à part quasi égale entre le pôle d'activité de périphérie et la ville de Meyreuil, qui a totalisé plus de 10 transactions pour un volume total d'environ 3 500 m².

La valeur locative moyenne toutes catégories confondues s'élève comme en 2012, à 150 €/m²/an sur le marché aixois. Comme sur tous les marchés, cette moyenne connaît des variations significatives selon l'état des surfaces louées et la situation des immeubles.

Sur les surfaces neuves, les valeurs locatives se distribuent de 145 €/m²/an à l'Est de l'agglomération à 175 €/m²/an pour les immeubles en hyper centre. On relève une valeur moyenne de 150 €/m²/an pour les surfaces neuves louées dans l'Europarc de Pichauray.

Dans le pôle d'activité, les valeurs de présentation sont aujourd'hui comprises entre 145 et 165 €/m²/an pour des surfaces livrées ou en chantier. Les valeurs locatives pour des parkings situés en sous-sol s'élèvent à 900 €/u/an.

o Offre immédiate et offre future

L'appétit des entreprises pour les surfaces de première main a fortement impacté le stock d'offres neuves sur le marché aixois. Il s'établit à environ 40 000 m² début 2014.

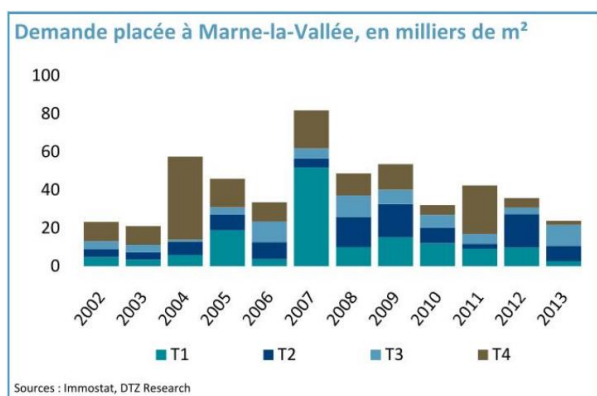
Dans le même temps, les surfaces de seconde main se sont, quant à elles, quasi multipliées par 2, avec 60 000 m² de bureaux immédiatement disponibles identifiés.

Le pôle d'activité représente l'essentiel de l'offre de bureaux : la Duranne et Pichauray-La Robole représentent les stocks de bureaux les plus significatifs, avec des possibilités d'implantation sur tous les segments de surfaces.

L'essentiel des disponibilités immédiates de bureaux neufs sur le marché aixois se situe aujourd'hui dans le pôle d'activité de l'agglomération.

Les livraisons de bureaux neufs devraient encore être importantes en 2015 avec près de 40 000 m² (10 000 m² dans l'ensemble immobilier Etoile Ampère (neufs et restructurés) et 2 900 m² dans l'immeuble Nissiza dans le parc de Pichaury).

A plus long terme, l'offre neuve se déplace vers l'est de l'agglomération avec plusieurs projets identifiés : 9 000 m² dans deux opérations à construire à Meyreuil (Les Bachassons et la ZAC du Carreau de la Mine).



Segmentation de la demande placée par tranche de surface à Marne-la-Vallée

Tranche de surface	2013	Part	Evol. sur un an
Moins de 1 000 m ²	13 100 m ²	54%	-15%
De 1 000 à 5 000 m ²	4 200 m ²	18%	+229%
Plus de 5 000 m ²	6 600 m ²	28%	-65%
Surface totale	23 900 m²	100%	-33%

Sources : Immostat, DTZ Research

- Le marché locatif tertiaire à Marne-la-Vallée au 4^{ème} trimestre 2013

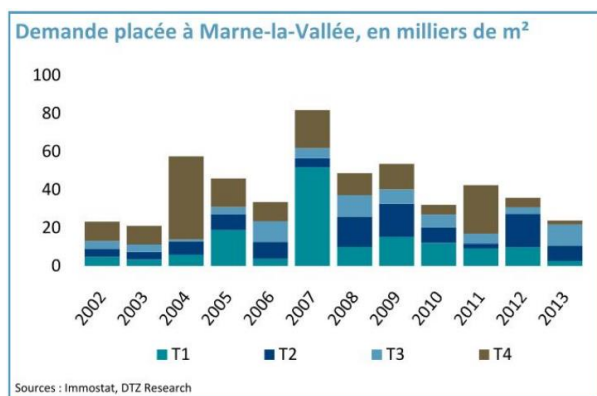
o Demande placée et valeurs locatives

Après le pic de 2011, la demande placée à Marne-la-Vallée n'a cessé depuis de se contracter. Ainsi, avec 2 300 m² placés au cours du 4^{ème} trimestre 2013, le volume de commercialisations de bureaux enregistré à Marne-la-Vallée en 2013 a péniblement atteint 23 900 m², en recul de 33% en un an.

Une fois de plus, le marché de Marne-la-Vallée a souffert de l'absence de grandes transactions. En effet, la prise à bail de 6 600 m² par l'entreprise DISNEY COMPANY dans le « Greenwich » à Serris est la seule transaction de ce type enregistrée sur ce marché au cours de l'année.

Les petites surfaces demeurent un véritable moteur pour l'activité tertiaire à Marne-la-Vallée, représentant un peu plus de la moitié de l'activité, soit 13 100 m² de bureaux. Les surfaces intermédiaires n'ont, quant à elles, totalisé que 5 900 m² via deux transactions.

Les disponibilités étant essentiellement composées de surfaces anciennes, ce type de locaux a naturellement représenté un peu moins des deux tiers du volume de bureaux commercialisé sur le secteur en 2013.



Segmentation de la demande placée par tranche de surface à Marne-la-Vallée

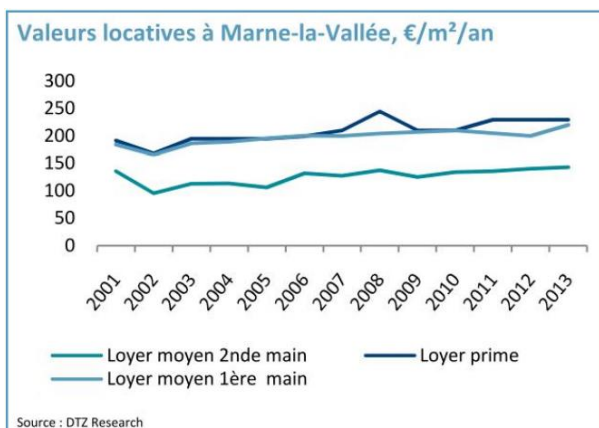
Tranche de surface	2013	Part	Evol. sur un an
Moins de 1 000 m ²	13 100 m ²	54%	-15%
De 1 000 à 5 000 m ²	4 200 m ²	18%	+229%
Plus de 5 000 m ²	6 600 m ²	28%	-65%
Surface totale	23 900 m²	100%	-33%

Sources : Immostat, DTZ Research

Sans nouvelle transaction de référence, le loyer prime est demeuré stable, se positionnant à 230 €/m²/an fin décembre 2013.

Suite à quelques transactions réalisées sur des surfaces de taille modeste, le loyer moyen de première main s'est apprécié (+10% en un an) d'une année à l'autre pour se positionner à 220 €/m²/an.

La valeur locative moyenne de seconde main est, quand à elle, restée relativement stable (+2%), s'établissant à 143 €/m²/an fin 2013.

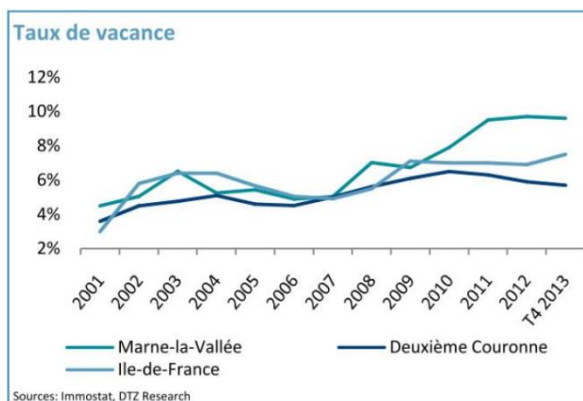


○ **Offre immédiate et offre future**

Après avoir atteint un pic en 2011, le stock vacant à Marne-la-Vallée s'était légèrement réduit en 2012. Il s'est stabilisé en 2013 à 132 000 m². Le marché de Marne-la-Vallée demeure clairement en situation de suroffre au regard des niveaux annuels de commercialisation observés au cours des dix dernières années (43 300 m² en moyenne par an). Le taux de vacance se situe, quant à lui, à 9,6% fin décembre 2013.

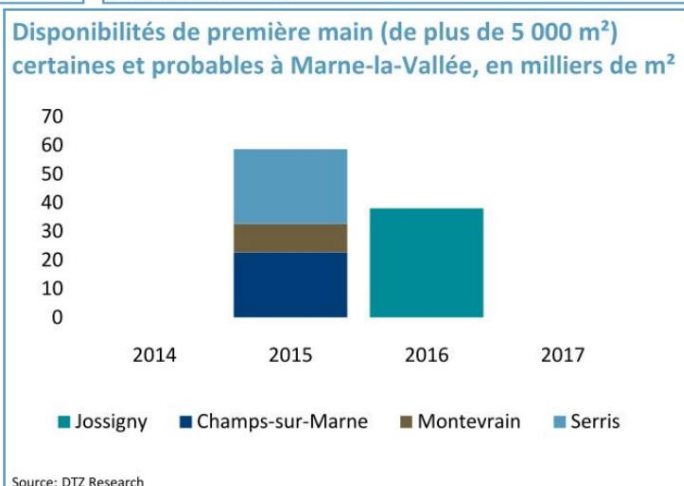
L'offre immédiatement disponible sur ce marché consiste majoritairement en des surfaces anciennes (86% du stock global) et se compose pour l'essentiel de surfaces intermédiaires (60%). Les grandes surfaces représentent, quant à elles, un quart du stock actuellement disponible. Le « Shamrock » (10 600 m²) situé à Noisy-le-Grand, est le seul immeuble actuellement disponible à proposer plus de 10 000 m² de bureaux.

Plus de la moitié des disponibilités sont localisées sur la commune de Noisy-le-Grand (56%).



Face à l'inadéquation grandissante entre l'offre et la demande, les opérateurs ont nettement limité les lancements en blanc ces dernières années. Ainsi, aucun projet ne devrait venir alimenter le marché en 2014.

Les livraisons pourraient reprendre modérément, avec quatre projets totalisant un peu plus de 58 000 m² attendus et entièrement disponibles. Parmi ces projets figurent l'immeuble « AN1-AN2 » et ses 22 600 m² à Champs-sur-Marne, ainsi que le « Greenwich » proposant 14 300 m² de bureaux à Serris.



6.3.2 LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT TERTIAIRE EN FRANCE EN 2013 (SOURCE : DTZ)

- Le contexte économique

o La France à la traîne

La reprise de l'économie mondiale se confirme ; tous les pays n'en profitent cependant pas dans les mêmes proportions.

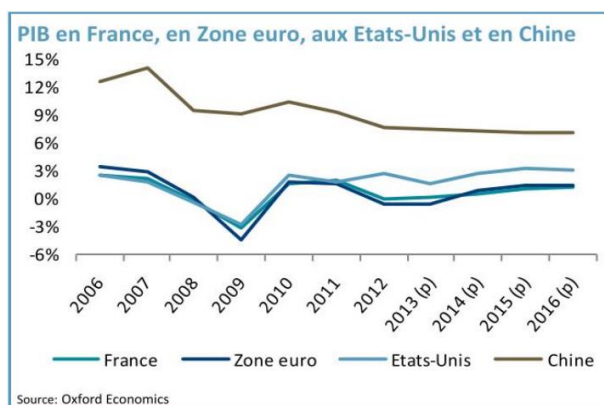
Avec une croissance de 7,7% en 2013 et une prévision de 7,3% pour 2014, la Chine demeurera la locomotive de l'économie mondiale. Pour autant, ces prévisions, bien inférieures aux performances à deux chiffres enregistrées pendant 30 ans, confirment le ralentissement de l'économie chinoise.

Aux Etats-Unis, l'économie, qui continuera de profiter de la baisse du chômage, de l'amélioration du marché immobilier et de la révolution du gaz de schiste, devrait progresser de 2,7% en 2014.

Le Japon, confronté à des matières premières plus chères et une confiance des ménages au plus bas compte, quant à lui, sur une reprise des exportations, dopées par une demande mondiale qui se redresse. L'économie nipponne devrait ainsi progresser de 1,7% en 2014.

Dans la zone euro, en revanche, les économistes s'accordent aujourd'hui sur une croissance faible en 2014, de l'ordre de 0,9%. Si les pays particulièrement touchés par la crise vont mieux, à l'instar de l'Espagne ou l'Irlande, le taux de chômage demeure à un niveau historiquement élevé, en particulier en France.

L'INSEE anticipe en effet une hausse du taux de chômage d'ici à juin, pour atteindre 11% de la population active française, contre 10,9% aujourd'hui. L'ensemble des moteurs de l'économie française sont grippés.

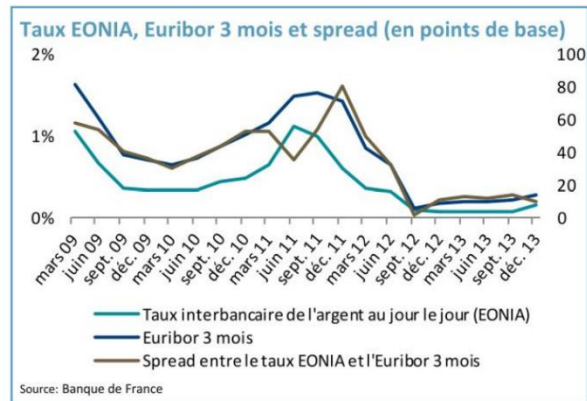
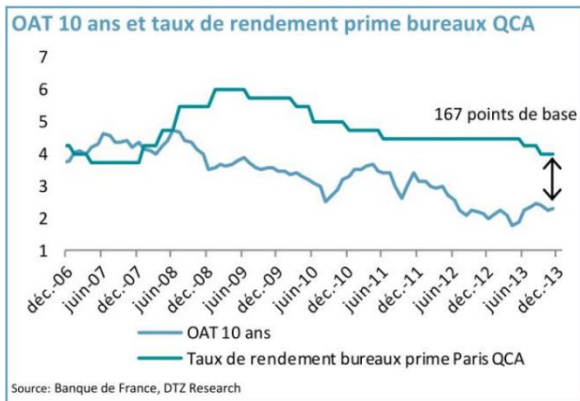


La consommation des ménages ne décolle pas, le moral des ménages ne montre aucun signe d'amélioration, évoluant, mois après mois, bien en-deçà de son niveau de longue période. Dans ce contexte, les prévisions de croissance pour la France en 2014 ne dépassent pas 0,5%.

o Des conditions de financement toujours favorables

Les OAT se maintiennent, depuis la mi-octobre, sous la barre des 2,5%. Si la politique monétaire des Etats-Unis est susceptible d'avoir une incidence à moyen terme sur les taux en Europe, aucun changement ne devrait s'opérer dans les mois à venir. Les taux directeurs devraient donc rester bas encore quelques temps.

Les conditions de financement demeurent favorables avec un spread entre l'Euribor 3 mois et le taux EONIA représentant environ 11 points de base.

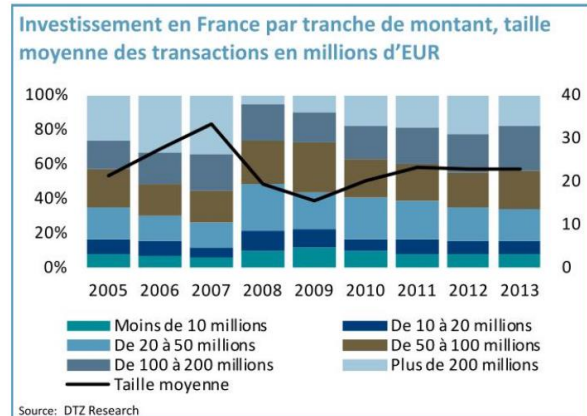


- Le marché en France au 4^{ème} trimestre 2013

o Fin d'année décevante

4,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France au 4^{ème} trimestre 2013, un volume légèrement inférieur aux performances traditionnellement observées en fin d'année sur le marché français de l'investissement (5 milliards d'euros en moyenne sur les 10 dernières années).

La performance du marché français s'élève ainsi, pour l'ensemble de l'année 2013, à 15 milliards d'euros, un volume inférieur de 7% à celui enregistré un an plus tôt (16,2 milliards).



o Chute des opérations supérieures à 200 millions d'euros d'une année sur l'autre

Tous les segments de marché ont vu leur performance reculer d'une année sur l'autre, à l'exception des acquisitions d'un montant unitaire compris entre 100 et 200 millions d'euros qui, avec près de 4 milliards d'euros d'engagements via 28 transactions, progressent de 12% d'une année sur l'autre. La chute la plus marquée concerne les très grandes opérations, supérieures à 200 millions d'euros, avec seulement 9 transactions en 2013 contre 13 en 2012 (-31%). Avec un total de 2,6 milliards d'euros en 2013, ces opérations ont représenté 18% des montants engagés au cours de l'année, contre 23% en 2012. Parmi les transactions récentes, on citera l'acquisition, par MEYER BERGMAN et THOR EQUITIES, auprès d'UBS, du 65-67 avenue des Champs-Élysées à Paris 8^{ème} pour 250 millions d'euros.

Les opérations d'un montant unitaire inférieur à 20 millions d'euros, en net recul au trimestre précédent, se sont redressées en fin d'année. Elles affichent ainsi, sur l'ensemble de l'année 2013, des reculs limités, avec respectivement -6 % pour les opérations inférieures à 10 millions d'euros et -7% pour les opérations d'un montant compris entre 10 et 20 millions d'euros. Les transactions d'un montant compris entre 20 et 50 millions sont, en revanche, davantage touchées, avec un nombre de transactions en recul de 16% d'une année sur l'autre. Le prix unitaire moyen des transactions est demeuré stable d'une année sur l'autre, à 22,7 millions d'euros.

Tranche de montant	2013	Part	Evol. sur un an
Moins de 10 M€	403	61%	-6%
10-20 M€	82	12%	-7%
20-50 M€	90	14%	-16%
50-100 M€	51	8%	-
100-200 M€	28	4%	+12%
Plus de 200 M€	9	1%	-31%
Total	663	100%	-7%

Source: DTZ Research

- **Meilleure performance pour les régions depuis 2008.**

Le marché de l'investissement français continue de se concentrer sur la région francilienne avec plus de 11 milliards d'euros d'investissements en 2013 (- 9% en un an), soit près des ¾ des engagements.

Cependant, les marchés régionaux, qui ne représentaient que 20% des engagements à l'échelle nationale depuis 2 ans, ont vu leur part de marché augmenter légèrement en 2013, avec 23% des engagements. Avec près de 3,5 milliards d'euros d'investissements sur l'année écoulée, ils réalisent leur meilleure performance depuis 2008.

On notera le dynamisme du marché régional au 4ème trimestre, avec plus d'1,4 milliard d'euros d'engagements, soit plus de 40% du montant investi sur l'ensemble de l'année. Cette performance est principalement liée à de nombreuses acquisitions d'actifs commerciaux, dont 5 pour des montants supérieurs à 50 millions d'euros. Citons notamment le partenariat ALLIANZ/ALTAREA COGEDIM, avec la prise par ALLIANZ de 49% dans « Espace Gramont » à Toulouse, ou la cession par ICADE de 50% du centre commercial « Odysseum » à Montpellier.



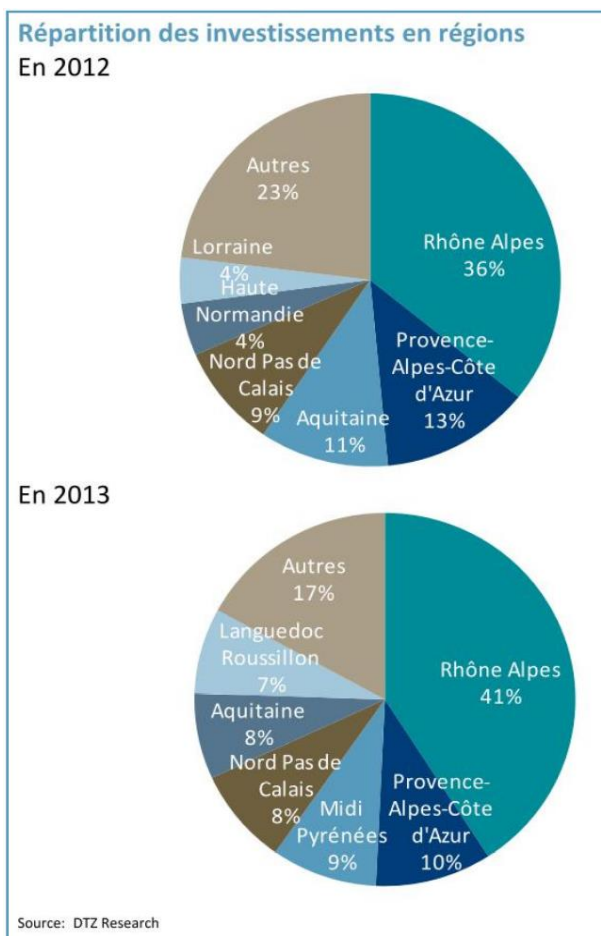
Les portefeuilles, qui ont concerné tous les types d'actifs, reculent de 27% d'une année sur l'autre pour représenter près de 500 millions d'euros.

- **Fort succès de la région Rhône Alpes en 2013**

La région Rhône-Alpes arrive très largement en tête des marchés régionaux, avec plus d'1,2 milliard d'euros engagés, soit 41% des investissements réalisés en régions en 2013. Avec près de 786 millions d'euros d'investissement, le bureau a capté près des deux tiers de ces engagements. Les cessions des immeubles « Anthémis » par DEUTSCHE ASSET AND WEALTH MANAGEMENT (85 millions d'euros) et « City One » par INVESCO constituent les opérations les plus significatives du 4ème trimestre.

Loin derrière, la région PACA arrive en 2ème position avec 294 millions d'euros investis, majoritairement sur des entrepôts (192 millions d'euros). Malgré quelques opérations en fin d'année, les montants investis sur des bureaux sont très faibles, avec seulement 26 millions d'euros en 2013 contre 173 millions en 2012.

Suit, de près, la région Midi-Pyrénées, avec près de 270 millions d'euros, contre seulement 94 millions en 2012. Si le commerce a largement participé à cette performance grâce à l'opération sur « Espace Gramont », le bureau n'est pas en reste avec près de 110 millions d'euros d'engagements.



- **Une répartition des allocations similaire à celle observée en 2012**

Comme à son habitude, le marché est resté dominé par les acquisitions de bureaux en 2013, avec 10,7 milliards d'euros (-7% en un an) soit 71% des engagements.

Le segment « commerce » enregistre, lui, un recul de 8% par rapport à 2012 pour totaliser 3,1 milliards d'euros d'engagements en 2013 et une part de marché de 21%. Le commerce de centre-ville continue de concentrer l'essentiel des investissements (42%) avec 1,3 milliard d'euros engagés. Les centres commerciaux, dont la part de marché avait nettement chuté en 2012, ont renoué avec le succès en 2013 avec près d'1,1 milliard d'euros engagés, soit un tiers des investissements effectués sur des actifs commerciaux. Les retail-parks réalisent, quant à eux, l'une de leurs meilleures performances avec près de 700 millions d'euros investis.

Après s'être redressés en 2012 pour dépasser 1 milliard d'euros investis, les actifs logistiques ont finalement vu leur performance chuter de nouveau en 2013 avec seulement 840 millions d'euros (-21% en un an). Les opportunités d'investissement restent rares sur ce segment.

Seuls les locaux d'activité ont vu leur performance progresser d'une année sur l'autre (+48%), après 2 années marquées par des niveaux d'engagements particulièrement bas. Avec environ 400 millions d'euros investis, ils conservent toutefois une part de marché particulièrement faible (3%).



- **Nouvelle compression du taux de rendement prime bureau sur les principaux marchés en 2013**

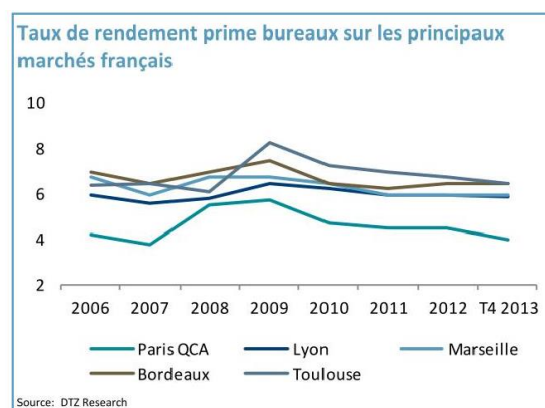
Les taux de rendement prime bureaux des principaux marchés français ont connu une nouvelle correction en 2013. Ce taux se positionne ainsi à 4,00 % à Paris Quartier Central des Affaires, à 5,90% à Lyon, et à 6,50% à Toulouse et Bordeaux. Ailleurs, les taux de rendement prime sont demeurés globalement stables d'une année sur l'autre.

Les taux de rendement des meilleurs emplacements commerciaux en centre-ville en régions ont également connu une correction en 2013, de l'ordre de 25 points de base, pour se fixer à 4,75% à Lyon et 5,00% à Marseille.

Concernant la logistique, seul le marché marseillais a vu son taux de rendement prime se corriger de 15 points de base pour se positionner à 7,50% fin 2013. Ailleurs, les taux sont demeurés stables d'une année sur l'autre.

Type d'actif	Ile-de-France	Régions
Bureaux	4,00%	5,90 – 8,50%
Commerces de centre-ville	4,00%	4,75 – 5,00%
Logistique	7,35%	7,50%

Source: Immostat, DTZ Research



6.4 EVENEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCE L'ACTIVITE

A la suite de l'enregistrement par l'AMF du Document d'information relatif à la fusion absorption d'ARTEA par MEDEA le 20 mai 2014 sous le numéro d'enregistrement E.14-033, l'opération de fusion absorption a été approuvée en assemblées générales extraordinaires par les actionnaires des sociétés MEDEA d'une part et ARTEA d'autre part, le 13 juin 2014.

Cette approbation a notamment pour effet le transfert des actifs et des activités (notamment promotion, énergie, services et cabinet d'architecture) d'ARTEA à MEDEA ainsi que le changement de dénomination sociale de MEDEA en ARTEA.

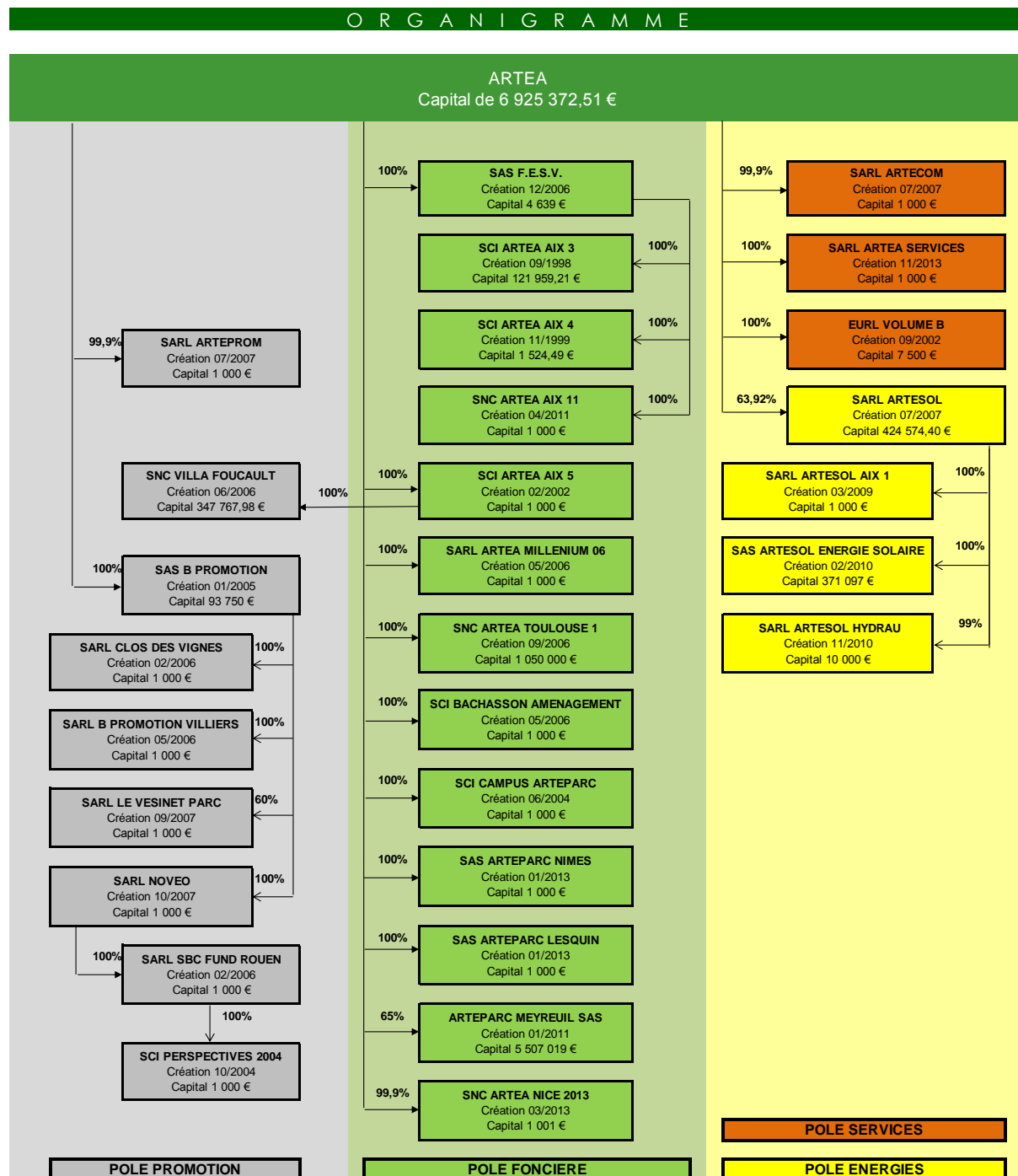
6.5 DEGRE DE DEPENDANCE A L'EGARD DES BREVETS, LICENCES ET AUTRES COMPETENCES TECHNOLOGIQUES, DE CONTRATS INDUSTRIELS OU COMMERCIAUX

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 4.3.3 de la partie II du présent Prospectus.

7 ORGANIGRAMME ET PERIMETRE DU GROUPE

7.1 ORGANIGRAMME JURIDIQUE

A date du présent Prospectus, l'organigramme juridique d'ARTEA est le suivant :



Source : ARTEA

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

L'actionnaire minoritaire d'ARTEPARC MEYREUIL SAS est la Caisse des Dépôts et Consignation. Les actionnaires minoritaires d'ARTESOL et LE VESINET PARC sont des personnes physiques.

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

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

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

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

Pour ce qui concerne le pôle énergie, la société ARTESOL conclue avec la société X propriétaire de l'immeuble un contrat de bail aux termes duquel elle loue à ARTESOL certaines parties de l'immeuble, en particulier les toitures, sur lesquelles ARTESOL investit et installe, en les intégrant au bâti, les équipements constitutifs de la centrale photovoltaïque. ARTESOL exploite cette centrale qui produit de l'électricité qu'elle revend à EDF.

En conséquence, la société X perçoit un loyer de la part d'ARTESOL au titre des surfaces ainsi données à bail.

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

Enfin la société X conclue avec la SARL ARTECOM un contrat de gestion aux termes duquel ARTECOM gère pour le compte de X toute l'activité locative (quittancement des locataires, gestion des prestataires de maintenance technique, approvisionnement énergétique, etc...). ARTECOM est rémunérée par la société X sur la base d'un pourcentage des loyers gérés.

Les flux de trésorerie de ces participations sont gérés par la maison mère du groupe, ARTEA, par l'intermédiaire de conventions de trésorerie. Les comptes consolidés d'ARTEA rendent compte de cette information sectorielle au 31 décembre 2013 (cf. note 3 paragraphe 21 « information sectorielle » des comptes consolidés ARTEA au 31 décembre 2013 présenté au paragraphe 20.3 ci-dessous).

7.2 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 25 de la partie II du présent Prospectus.

8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET PROPRIETES IMMOBILIERES LOUEES

8.1.1 Immobilisations corporelles

Les principales immobilisations corporelles détenues par ARTEA au 31 décembre 2013 concernent :

- Les immeubles de placement présentés en Annexe 1 ci-dessous ou en cours de construction présentés en note 10 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013 (cf. paragraphe 20.3 ci-dessous),
- Les immobilisations dédiées à l'activité énergie présentées en note 11 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013 (cf. paragraphe 20.3 ci-dessous),
- Les installations générales, matériels de transport, de bureau et d'informatique présentées en note 11 des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013 (cf. paragraphe 20.3 ci-dessous).

8.1.2 Propriétés immobilières louées

Les salariés, historiquement basés au siège social 12 rue de Presbourg, 75116 Paris, travaillent actuellement dans un établissement secondaire du Groupe situé au 52 avenue Georges Clémenceau, 78110 Le Vésinet du fait de travaux de rénovation au siège social.

8.2 FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La société développe exclusivement des immeubles BBC² en faisant appel à différentes techniques selon les projets. Dans la plupart de ces réalisations, on retrouve des isolations thermiques renforcées, des ventilations double flux, des GTC³, des systèmes de récupération et la réutilisation des eaux de pluie, etc (cf. paragraphe 0 ci-dessus).

ARTEA a, par ailleurs, mis en place des outils afin de sensibiliser les utilisateurs des bâtiments aux bonnes pratiques respectueuses de l'environnement : un livret d'accueil leur est remis à leur arrivée, un tableau de suivi leur permet de suivre leur consommation d'énergie (GREENVIEW©, cf. paragraphe 0 ci-dessus).

² Bâtiment Basse Consommation (BBC) : le label BBC est attribué à des bâtiments ayant une consommation énergétique limitée. Créé pour la réglementation thermique 2005, il préconise une consommation d'énergie réduite pour le chauffage, le rafraîchissement, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Depuis le 1^{er} janvier 2013, la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) impose aux bâtiments neufs cette performance BBC.

³ Gestion Technique Centralisée (GTC) : mode de gestion par système d'automate centralisé, gérant un très grand nombre de fonctions et de paramètres différents, à partir des données envoyées par des capteurs.

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Deux années de comptes ont été présentées dans le présent Prospectus selon l'annexe XXV du règlement européen prospectus.

9.1 SITUATION FINANCIERE ANNUELLE

Le lecteur est invité à lire les informations qui suivent, relatives à la situation financière et aux résultats du Groupe ARTEA, avec les états financiers consolidés audités du Groupe établis en référentiel IFRS pour les exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013.

Les données financières au 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011, présentées ci-dessous, sont issues des comptes annuels produits par la société MEDEA (devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014) qui ont été préparés suivant les règles et principes comptables français.

■ Compte de résultat

Compte de résultat (en €)	2013	2012
Production vendue (services)	4 033	0
Chiffre d'affaires	4 033	0
Autres achats et charges externes	168 775	80 568
Impôts, taxes et versements assimilés	0	542
Dotations aux provisions sur actif circulant	79 022	0
Résultat d'exploitation	(243 764)	(81 110)
Produits financiers	99 043	0
Charges financières	1 043	0
Résultat financier	98 000	0
Résultat courant avant impôts	(145 764)	(81 110)
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0
Résultat net	(145 764)	(81 110)

■ Bilan

Bilan- actif (en €)	31/12/2013	31/12/2012
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	24 823	0
Immobilisations financières	0	0
Total actifs immobilisé	24 823	0
Stocks et en-cours	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Clients et comptes rattachés	4 822	0
Autres créances	8 501	50 544
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	367	81 069
Total actifs circulant	13 689	131 614
Total actif	38 512	131 614

Bilan - passif (en €)	31/12/2013	31/12/2012
Capital	41 370	543 720
Réserve légale	54 372	54 372
Autres réserves	1 451 501	1 451 501
Report à nouveau	(1 415 635)	(1 836 875)
Résultat de l'exercice	(145 764)	(81 110)
Total capitaux propres	(14 157)	131 608
Provisions pour risques et charges	0	0
Emprunts et dettes financières	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	19 220	0
Dettes fiscales et sociales	789	6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	29 688	0
Autres dettes	2 972	0
Total dettes	52 668	6
Total passif	38 512	131 614

La société n'a pas eu d'activité au cours de l'exercice écoulé.

Les principaux faits marquants de l'exercice 2013 sont les suivants :

- Situation nette - réduction de capital au mois de janvier 2013 :

Aux termes d'une réduction du capital de la Société d'un montant de cinq cent deux mille trois cent cinquante (502 350) euros, par réduction du nominal des actions, approuvée par une assemblée générale des actionnaires de MEDEA (devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014) en date du 14 janvier 2013, le capital social de MEDEA s'est établi à un montant de quarante et un mille trois cent soixante-dix euros (41 370) divisé en cinq cent quatre-vingt-onze mille (591 000) actions ordinaires de sept centimes (0,07) d'euros de valeur nominal chacune..

Afin de reconstituer les capitaux propres de la société, l'assemblée générale du 14 janvier 2013 a décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-204 du Code de commerce :

- de réduire le capital d'un montant de 502 350 € par voie de diminution de la valeur nominale des actions de la société qui est ramené de 0,92 € à 0,07 €,
- d'imputer la totalité de cette réduction de capital, soit 502 350 € au compte "Report à nouveau" dont le montant est ainsi ramené de - 1 836 875 € à - 1 334 525 €.

- Abandon de créance

Au cours de l'exercice 2013, la société METROVACESA a octroyé quatre prêts intragroupes pour un montant total de 98 000 €.

Ces prêts ainsi que les intérêts y afférents ont fait l'objet d'un abandon de créance pur et simple pour un montant total de 99 043 € comptabilisé en résultat financier.

- Cession par METROVACESA :

Le 16 octobre 2013, METROVACESA a cédé à ARTEA l'intégralité de sa participation détenue dans MEDEA soit 96,70% du capital et des droits de vote, représentant 571 499 actions MEDEA.

9.1.1 Changements importants dans les états financiers

A la suite de l'enregistrement par l'AMF du Document d'information relatif à la fusion absorption d'ARTEA par MEDEA le 20 mai 2014 sous le numéro d'enregistrement E.14-033, l'opération de fusion absorption a été approuvée le 13 juin 2014 en assemblées générales extraordinaires par les actionnaires des sociétés MEDEA d'une part et ARTEA d'autre part.

Cette approbation a notamment pour effet le transfert des actifs et des activités (notamment promotion, énergie, services et cabinet d'architecture) d'ARTEA à MEDEA ainsi que le changement de dénomination sociale de MEDEA en ARTEA.

9.1.2 Facteurs externes importants influant sensiblement sur les opérations de l'émetteur

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte les opérations de la Société.

9.2 SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE D'ARTEA AU 31 DECEMBRE 2013

Le lecteur est invité à lire les informations qui suivent, relatives à la situation financière et aux résultats du Groupe ARTEA, avec les états financiers consolidés audités du Groupe établis en référentiel IFRS pour les exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013.

Les données financières au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012, présentées ci-dessous, sont issues des comptes consolidés produits par la société ARTEA qui ont été préparés en conformité avec le référentiel IFRS.

Compte de résultat consolidé (en K€)	2013	2012 (retraité)
Chiffre d'affaires	9 143	10 603
Production stockée	(0)	(691)
Charges d'exploitation	(462)	(4 319)
Autres charges et charges externes	(1 591)	(1 607)
Charges de personnel	(1 345)	(1 206)
Impôts, taxes et versements assimilés	(544)	(198)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations	(447)	(199)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	859	5 386
Autres produits et charges opérationnels courants	156	(124)
Résultat opérationnel	5 769	7 644
Coût de l'endettement financier net	(2 207)	(1 540)
Autres produits et charges financiers	106	(68)
Impôts sur les résultats	(1 440)	(1 431)
Résultat net de la période	2 229	4 605
Résultat net – part des propriétaires de la société mère	1 924	4 205
Résultat net – participations ne donnant pas le contrôle	305	400

Bilan consolidé résumé - actif (en K€)	31/12/2013	31/12/2012 (retraité)
Immobilisations incorporelles	200	198
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	98 030	76 086
Immeubles de placement en construction évalués au coût	8 046	10 043
Immobilisations dédiées à l'énergie	6 173	4 913
Autres actifs non courants	564	914
Total actifs non courants	112 813	91 956
En-cours	-	-
Autres actifs courants	6 674	7 583
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 451	3 806
Total actifs courants	10 125	11 389
Total actif	122 939	103 344

Bilan consolidé résumé - passif (en K€)	31/12/2013	31/12/2012 (retraité)
Capitaux propres part du groupe	24 902	23 000
Participation ne conférant pas le contrôle	2 955	2 023
Capitaux propres	27 857	25 022
Dettes financières part non courante	69 650	49 825
Provisions part non courante	-	224
Impôts différés passifs	6 842	6 001
Total passifs non courants	76 493	56 050
Total passifs courants	18 589	22 272
Total passifs	122 939	103 344

Au cours de l'exercice 2013, le Groupe ARTEA n'a vendu aucun immeuble à des tiers ; en conséquence son chiffre d'affaires est exclusivement constitué :

- De revenus locatifs : 7 228 K€ (vs 4 543 K€ en 2012) générés par ses immeubles de placement (activité foncière). Ces revenus nets de charges (462 K€) s'élèvent à 6 766 K€,
- Et de revenus de vente d'électricité (1 053 K€ vs 1 259 K€ en 2012) générés par ses centrales photovoltaïques intégrées au bâti de ses immeubles de placement (plus une centrale hydraulique). Le montant des revenus générés par la vente d'énergie auprès d'EDF s'est élevée à 847 K€ au titre de l'exercice 2013. La décroissance du revenu « énergie » en 2013 tient à une moindre facturation de services d'études à des tiers.

Les charges d'exploitation concernent pour l'essentiel des charges liées à sa qualité de propriétaire foncier. Elles sont pour la plupart refacturées aux locataires et incluses dans les revenus locatifs.

Les autres charges et charges externes incluent les honoraires de commercialisation locative des immeubles de placement et sont stables d'une année sur l'autre.

Les charges de personnel du groupe augmentent de 11,5% vs 2012 essentiellement en raison du renforcement des effectifs du pôle promotion.

La forte augmentation du poste Impôt et Taxe est pour l'essentiel liée à la croissance du patrimoine locatif au cours de l'exercice 2012 et l'incidence corrélative sur les taxes foncières en 2013.

La variation de la juste valeur représente quasi exclusivement la création de valeur générée par les livraisons à soi-même d'immeubles de placement, c'est-à-dire le différentiel entre leurs prix de revient pour le Groupe et leurs valeurs de marché à la clôture de l'exercice. Ces livraisons à soi-même concernent 6 immeubles en 2012 totalisant 9 980 m² (mises en service concentrées sur le S2 2012) et 4 immeubles en 2013 totalisant 10 314m² (mises en services concentrées sur le S1 2013).

Le coût de l'endettement financier augmente de 43,3% entre 2012 et 2013, comme conséquence de l'augmentation importante du portefeuille d'immeubles de placements en 2012 et de l'effet en année pleine des financements mis en place à cet effet.

Par ailleurs, les événements suivants ont marqué l'activité du Groupe au titre de 2013 :

- Acquisition du Groupe :

Quatre immeubles ont été achevés et mis en services au cours de l'année 2013 :

- L'Olivier
- Le bâtiment A
- Le bâtiment F
- Le Bachasson B

L'activité photovoltaïque a connu un développement important avec la mise en service des panneaux sur le toit des immeubles suivants :

- Croassroad A
- Croassroad B
- Patio
- Bachasson
- Bâtiment A « ARTEPARC MEYREUIL »
- Bâtiment F « ARTEPARC MEYREUIL »
- Panoramique

S'agissant de l'activité promotion, le groupe n'a pas réalisé de vente à l'extérieur du groupe en 2013 contrairement à l'exercice 2012, expliquant ainsi la baisse significative des dépenses liées aux opérations de vente en 2013.

En effet, en octobre 2012, une vente externe en état futur d'achèvement avait été livrée, générant 4 076 K€ de coût de construction.

- Acquisition de MEDEA :

Enfin, le groupe a fait l'acquisition de 97% du capital de la société MEDEA, dont les titres sont admis sur le compartiment C de Euronext Paris. Cette acquisition a été traitée comme un regroupement d'entreprises. La valeur de l'actif net acquis s'est élevée à 0 K€ et le montant total de la contrepartie comptabilisée pour l'acquisition de 97% des titres s'est élevé à 509 K€. Les coûts relatifs à cette acquisition s'élèvent à 66 K€. Ils sont inclus dans le résultat opérationnel de la période. L'écart d'acquisition a été intégralement déprécié.

9.3 INFORMATIONS PRO FORMA CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2013

Contexte

Par acte sous seing privé en date du 16 octobre 2013, la société METREOVACESA d'une part et ARTEA d'autre part ont conclu un contrat de cession d'actions aux termes duquel METROVACESA a cédé à ARTEA, 571 499 actions MEDEA représentant autant de droits de vote, 96,70% du capital et 96,69% des droits de vote de la société MEDEA.

Pendant la durée de l'offre publique d'achat simplifiée ouverte entre le 29 novembre et le 12 décembre 2013 inclus, ARTEA a acquis 552 actions MEDEA sur le marché au prix de 0,89 euro par action.

Depuis le 13 décembre 2013, ARTEA détient donc 572 051 actions MEDEA représentant autant de droits de vote, soit 96,79% du capital et 96,78% des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, la société ARTEA, détenue à 81,59% par son Président du Conseil d'Administration, M. Philippe BAUDRY, a bénéficié d'un apport des titres des sociétés VOLUME B et B PROMOTION dont l'actionnaire unique était, pour chacune de ces structures, Philippe BAUDRY. Cette opération a été réalisée en avril 2014.

Bases de préparation

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que les opérations suivantes auraient pu avoir sur le bilan (au 31 décembre 2013) et le compte de résultat consolidés (au 1er janvier 2013) de la société MEDEA si ces opérations avaient pris effet à ces dates :

- l'apport des titres des sociétés B PROMOTION et VOLUME B à la société ARTEA ;
- la fusion absorption par MEDEA de la société ARTEA.

Ces informations financières pro forma sont présentées exclusivement à titre d'illustration et ne constituent pas une indication des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière du nouveau groupe qui auraient été obtenus si les opérations étaient intervenues au 1er janvier 2013. Elles ne sont pas non plus indicatives des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière future du nouveau groupe.

Ces informations financières pro forma ne tiennent compte d'aucune économie de coût ou d'autres synergies qui pourraient résulter de ces opérations.

Ces informations financières pro forma ont été préparées à partir :

- des comptes sociaux audités de MEDEA au 31 décembre 2013.
- des comptes consolidés (IFRS) audités d'ARTEA au 31 décembre 2013, dans lesquels Medea est intégrée depuis le 16 octobre 2013. L'écart entre le prix payé et l'actif net acquis a été comptabilisé en charges en tant que frais de cotation.
- des comptes sociaux de VOLUME B et des comptes consolidés de B PROMOTION au 31 décembre 2013.

Compte de résultat pro forma (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Chiffre d'affaires	4	9 143	1 323	9 091	(11 399)	8 162
Production stockée	0	(0)	0	438	91	529
Dépenses liées aux activités de ventes		(177)	(0)	(6 866)	7 379	334
Charges locatives		(285)	0	(14)	85	(213)
Charges d'exploitation	0	(462)	(0)	(6 880)	7 464	121
Autres achats et charges externes	(169)	(1 591)	(367)	(96)	458	(1 764)
Charges de personnel		(1 345)	(219)	(179)	219	(1 524)
Impôts, taxes et versements assimilés		(544)	(3)	(57)	(0)	(604)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations	(79)	(447)	5	8	0	(513)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		859			3 269	4 128
Autres produits et charges opérationnels courants		156	(15)	82	(87)	136
Résultat opérationnel	(244)	5 769	724	2 407	15	8 671
Coût de l'endettement financier net		(2 207)	-	-	(0)	(2 207)
Autres produits et charges financiers	98	106	-	89	(6)	286
Impôts sur les résultats		(1 440)	(233)	(807)	-	(2 480)
Résultat des sociétés consolidées	(146)	2 228	491	1 689	9	4 271
Dont attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société-mère	(141)	1 924	491	1 677	7	3 958
Dont attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(5)	305	0	11	1	312

Actif pro forma (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Ecart d'acquisition		-	-	-	27 624	27 624
Immobilisations incorporelles		200	-	-	-	200
Immeubles de placement		98 030	-	-	-	98 030
Immeubles en cours de construction	25	8 046	-	-	(25)	8 046
Immobilisations dédiées à l'activité énergie		6 173	-	-	-	6 173
Autres immobilisations corporelles		255	72	70	-	397
Participations dans les entreprises associées		-	-	1	-	1
Autres actifs financiers		109	-	886	(906)	90
Total actifs non courants	25	112 813	72	957	26 693	140 561
En-cours		-	-	8 748	-	8 748
Clients	5	1 213	1 183	566	(1 905)	1 062
Créances d'impôt sur les sociétés		563	-	1	(0)	564
Autres actifs courants	9	4 898	16	2 649	(1 878)	5 694
Trésorerie et équivalent de trésorerie		3 451	38	324	-	3 814
Total actifs courants	14	10 125	1 237	12 288	(3 783)	19 881
Total actif	39	122 939	1 309	13 245	22 911	160 442

Passif pro forma (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Capital	41	8 867	8	94	(8 968)	41
Primes d'émission		9	-	-	(9)	-
Réserves – Prime de fusion	90	14 102	116	927	35 711	50 946
Résultat de la période	(145)	1 924	492	1 677	10	3 958
Capitaux propres part du groupe	(14)	24 902	615	2 698	26 745	54 945
Participation ne conférant pas le contrôle		2 955	-	8	0	2 964
Capitaux propres	(14)	27 857	615	2 706	26 745	57 909
Dettes financières part non courante		69 650	-	6 720	787	77 157
Provisions part non courante		-	-	197	-	197
Impôts différés passifs		6 842	-	(4)	0	6 838
Total passifs non courants	0	76 492	0	6 912	787	84 192
Dettes financières part courante		6 628	0	1 126	(2 668)	5 086
Dettes d'impôt sur les sociétés		126	226	737	-	1 089
Fournisseurs	19	5 891	224	1 494	(1 918)	5 710
Provisions part courante		-	-	-	-	-
Autres passifs courants	34	5 580	243	270	(38)	6 090
Produits dérivés ayant une juste valeur négative		365	-	-	2	367
Total passifs courants	53	18 589	694	3 627	(4 622)	18 342
Total passifs	53	95 081	694	10 540	(3 834)	102 534
Total passifs et capitaux propres	39	122 938	1 309	13 245	22 911	160 442

10 TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres de la Société s'élèvent à (14 157) euros au 31 décembre 2013 contre 131 608 euros au 31 décembre 2012.

Leur évolution de (145 765) euros provient :

- d'une réduction du capital d'un montant de 502 350 euros par voie de diminution de la valeur nominale des actions (ramené de 0,92 euro à 0,07 euro) imputée en totalité au compte « report à nouveau » dont le montant est ainsi ramené de (1 836 875 euros) à (1 334 525) euros,
- ainsi que d'une perte réalisée au titre de l'exercice 2013 de (145 764) euros.

Par ailleurs, faisant suite à l'opération de fusion absorption d'ARTEA par MEDEA, les capitaux propres pro forma présentés au paragraphe 20.5 ci-dessous ressortent à 57,9 millions d'euros. La variation de ces capitaux propres au 31 décembre 2013 est présentée ci-dessous :

En K€	
Capitaux propres MEDEA	(14)
Capitaux propres consolidés ARTEA	27 857
Ajustement des capitaux propres consolidés ARTEA (a)	14
Augmentation de capital (b)	30 937
Auto détention (c)	(886)
Total des capitaux propres consolidés pro forma	57 909

- (a) Elimination des fonds propres de MEDEA intégrés dans les capitaux propres consolidés d'ARTEA
- (b) Augmentation de capital en rémunération des apports VOLUME B et B PROMOTION
- (c) Elimination des titres ARTEA détenus par B PROMOTION

10.2 INFORMATIONS SUR LES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

■ Flux de trésorerie consolidés issus des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net total consolidé	2 229	4 605
Amortissements et provisions	851	228
Impôts sur le résultat	659	411
Charges nettes d'impôts différés	781	1 020
Coût de l'endettement financier net	2 209	1 540
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations	(7)	23
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur	(155)	(23)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	704	(5 146)
Marge brute d'autofinancement	7 271	2 658
Variation du besoin en fonds de roulement	(2 027)	6 430
Impôts payés	(1 612)	202
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)	3 632	9 290
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)	(62)	(14)
Acquisition d'immeubles de placement	(20 621)	(21 866)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)	(1 384)	(12 631)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)	(1)	-
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	16	4 974
Réduction des autres immos financières	39	-
Prêts et avances consentis	1 909	(1 472)
Incidence des variations de périmètre	(594)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	(20 697)	(31 009)
Augmentations de capital des sociétés filles	671	418
Dividendes versés par la société mère	-	(600)
Emissions d'emprunts	28 226	26 441
Remboursements d'emprunts	(10 061)	(3 731)
Intérêts versés	(2 161)	(1 514)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	16 674	21 014
Variation de la trésorerie (A+B+C)	(389)	(705)
Trésorerie nette d'ouverture (a)	3 807	4 510
Concours bancaires	(34)	(1)
Trésorerie actif	3 451	3 806
Trésorerie nette de clôture (b)	3 417	3 807
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)	(389)	(705)

10.3 CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DES FINANCEMENTS

Le montant des dettes financières pro forma consolidées au 31 décembre 2013 est le suivant :

	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Dettes financières part non courante		69 650		6 720	787	77 157
Dettes financières part courante		6 628		1 126	(2 668)	5 086
Total passifs et capitaux propres	-	76 278	-	7 846	(1 881)	82 243

10.4 RESTRICTION EVENTUELLE A L'UTILISATION DES CAPITAUX

Il n'existe aucune restriction éventuelle portant sur l'utilisation des capitaux par le Groupe.

10.5 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES

La Société souhaite conserver en patrimoine 10 actifs représentant une surface de 57 000 m² pour un investissement d'environ 96 millions d'euros.

Le montant des fonds jugés nécessaires pour lancer les opérations qui seraient conservées en patrimoine, et donc obtenir le financement bancaire correspondant, s'élève en cumulé à environ 33 millions d'euros, 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 millions d'euros.

Ainsi, le besoin en capitaux de 33 millions d'euros serait couvert en grande partie par la marge envisagée au titre des VEFA (13 millions d'euros) et le produit net de la présente émission (15 millions d'euros). Le solde, à savoir environ 5 millions d'euros, sera financé par (i) les flux de trésorerie libres dégagés par l'activité, (ii) un moindre besoin en capitaux exigés par les banques (contre 35% estimés à ce stade) ou (iii) une levée de fonds complémentaire.

Comme précisé dans le paragraphe 4.4.3 de la partie II, 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 ainsi à diminuer le nombre d'opérations qu'elle conserverait en patrimoine. Il est rappelé que les opérations en VEFA ne demandent pas d'apport en fonds propres.

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.

11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

11.2 BREVETS

A ce jour, un brevet ayant pour objet « Procédé et dispositif de climatisation solaire » a été déposé par la Société (n° de demande : 1361700) et est en attente de délivrance.

11.3 MARQUES, NOMS DE DOMAINES ET PROPRIETES INTELLECTUELLES

La Société a déposé six marques : ARTEA, ARTECOM, ARTESOL, B PROMOTION, GREENVIEW, GREENCORE, COWORK OFFICE, COWORK HOTEL, COWORK COFFEE, COWORK CAFE et AGIR DEVELOPPER DURER.

Aucune des marques de la Société précitées ne fait l'objet d'une licence de marque concédée à un tiers.

12 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

12.1 PRINCIPALES TENDANCES ENTRE LE 31 DECEMBRE 2013 ET LA DATE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Outre la publication du chiffre d'affaires de la Société pour le 1^{er} trimestre 2014 (paragraphe 3.2), d'autres éléments ont et vont influencer l'activité du Groupe :

12.1.1 Opération de fusion absorption d'ARTEA par MEDEA

A la suite de l'enregistrement par l'AMF du Document d'information relatif à la fusion absorption d'ARTEA par MEDEA le 20 mai 2014 sous le numéro d'enregistrement E.14-033, l'opération de fusion absorption a été approuvée en assemblées générales extraordinaires par les actionnaires des sociétés MEDEA d'une part et ARTEA d'autre part, le 13 juin 2014.

Cette approbation a notamment pour effet le transfert des actifs et des activités (notamment promotion, énergie, services et cabinet d'architecture) d'ARTEA à MEDEA ainsi que le changement de dénomination sociale de MEDEA en ARTEA.

12.1.2 Projet de développement en cours

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 6.2.2 de la partie II du présent Prospectus.

12.1.3 Chiffre d'affaires du premier trimestre 2014

Communiqué de presse du 12 mai 2014

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE AU 31 MARS 2014

Opérations et événements importants au cours du trimestre

Au cours du trimestre écoulé, MEDEA n'a eu aucune activité.

Situation financière et résultats

MEDEA n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours du premier trimestre de l'exercice 2014.

12.2 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES D'ARTEA

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 12.1 de la partie II du présent Prospectus.

13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

Néant

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

14.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est une société anonyme à conseil d'administration dont le fonctionnement est décrit dans les statuts et au paragraphe 21.2 du présent Document.

14.1.1 Composition du conseil d'administration

Administrateurs dont les mandats sont en cours :

■ **Philippe BAUDRY : Président du conseil d'administration et Directeur Général**

Mandat actuel	Président du conseil d'administration
Adresse professionnelle	12, rue de Presbourg 75016 Paris
Date d'entrée au conseil	16 octobre 2013
Date de début de mandat en cours	25 juin 2012 Mandat d'Eduardo PARAJA exercé depuis avril 2013 par Carlos GARCIA LEON puis depuis octobre 2013 par Philippe BAUDRY pour sa durée restant à courir
Date d'échéance du mandat	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	ARTEA NICE 2013 : Gérant ARTEA SERVICES : Gérant CAMPUS ARTEPARC : Gérant ARTEA AIX 11 : Gérant ARTEA TOULOUSE 1 : Gérant FESV : Président VILLA FOUCAULT : Gérant ARTEPROM : Gérant ARTECOM : Gérant ARTESOL : Gérant ARTESOL AIX 1 : Gérant ARTESOL ENERGIE SOLAIRE : Président ARTESOL HYDRAU : Gérant CLOS DES VIGNES : Gérant B PROMOTION VILLIERS : Gérant BACHASSON AMENAGEMENT : Gérant EXCEL PARC : Gérant LE VESINET PARC : Gérant BRESTAM 07 : Gérant VOLUME B : Gérant B PROMIXIN : Président B PROMAUTO : Directeur général B PROMOTION : Président
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	DES 4 VENTS : Gérant ARTEME : Gérant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin	Néant

■ **Bruno HANROT : Administrateur et Directeur Général délégué**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	12, rue de Presbourg 75016 Paris

Date d'entrée au conseil	16 octobre 2013
Date de début de mandat en cours	25 juin 2012 Mandat de METROVACESA S.A. exercé depuis octobre 2013 par Bruno HANROT pour sa durée restant à courir
Date d'échéance du mandat	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	ARTEA AIX 3 : Gérant ARTEA AIX 4 : Gérant ARTEA AIX 5 : Gérant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin	Néant

■ **Frédéric VYXIENH : Administrateur**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	12, rue de Presbourg 75016 Paris
Date d'entrée au conseil	16 octobre 2013
Date de début de mandat en cours	25 juin 2012 Mandat d'Itziar MENDIZABAL exercé depuis octobre 2013 par Frédéric VYXIENH pour sa durée restant à courir
Date d'échéance du mandat	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	EFI : Administrateur DOMAINE DE ST FERREOL : Co-gérant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin	Néant

■ **Sophie LACOUTURE-ROUX : Administrateur indépendant au regard des critères du code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middenext (cf paragraphe 18.3)**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	7, boulevard du Président Roosevelt 78110 Le Vésinet
Date d'entrée au conseil	13 juin 2014
Date de début de mandat en cours	25 juin 2012 Mandat de METROVACESA France exercé depuis octobre 2013 par Céline COPIER puis depuis le 13 juin 2014 par Sophie LACOUTURE-ROUX pour sa durée restant à courir
Date d'échéance du mandat	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin	Néant

- **Hervé MOUNIER** : Administrateur indépendant au regard des critères du code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middlednext (cf paragraphe 18.3)

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	4, rue des Platanes 92500 Rueil-Malmaison
Date d'entrée au conseil	13 juin 2014
Date de début de mandat en cours	13 juin 2014
Date d'échéance du mandat	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin	Néant

Philippe BAUDRY : 54 ans, fondateur de la société ARTEA, Président du conseil d'administration et Directeur Général, est diplômé d'architecture (DPLG) et de l'institut d'urbanisme de Paris.

Bruno HANROT : 54 ans, diplômé du CNAM, a été Directeur Général délégué de la société absorbée ARTEA et a été nommé Directeur Général délégué de la Société par le conseil d'administration en date du 23 juin 2014.

Frédéric VYXIENH : 45 ans, est diplômé d'une Maîtrise des Sciences et de Gestion de l'Université Paris 1 – Sorbonne et est Directeur administratif et financier d'ARTEA.

Sophie LACOUTURE-ROUX : 47 ans, est diplômée du mastère d'ingénierie financière de l'EM Lyon et est actuellement Directeur des normes et de la qualité comptable et financière du Groupe PLASTIC OMNIUM, après avoir passé 18 ans chez ERNST & YOUNG AUDIT.

Hervé MOUNIER : 55 ans, diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Public (ESTP) et membre de la Royal Institute of Chartered Surveyors (R.I.C.S), est Directeur Délégué de la Direction de l'Immobilier Groupe d'un grand groupe industriel.

Au cours des cinq dernières années, aucun administrateur :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude,
- n'a été associé, en qualité de membre d'un conseil d'administration, de direction ou de surveillance, d'associé commandité, de fondateur ou de directeur général à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation,
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris par des organismes professionnels désignés),
- 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.
-

14.1.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction de la Société

A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent Document, de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du conseil d'administration et des directeurs généraux et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

14.2 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE, ET DE DIRECTION GENERALE

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit entre les intérêts privés des membres des organes d'administration de la Société et l'intérêt social.

15 REMUNERATIONS ET AVANTAGES

La présentation des rémunérations des dirigeants et mandataires sociaux est réalisée conformément à la « *Recommandation relative à l'information à donner sur les rémunérations des mandataires sociaux* » inclus dans la Position - Recommandation AMF n°2009-16 modifié le 17 décembre 2013.

15.1 REMUNERATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Le tableau 1 ci-dessous présente une synthèse de tous les éléments de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux correspondant aux exercices 2012 et 2013. Ces éléments sont détaillés dans les tableaux suivants. Messieurs BAUDRY, HANROT et VYXIENH ont bénéficié de rémunérations au titre des exercices 2012 et 2013 de la part des sociétés du Groupe ARTEA. Il est renvoyé à la note 27 de l'annexe aux comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013, précisant que « *La rémunération des dirigeants concerne le président, le directeur général et le directeur administratif et financier. Leur rémunération s'est élevée à 390 milliers d'Euros au titre de 2013 et à 362 milliers d'Euros au titre de l'exercice 2012. Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature* ».

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	Exercice 2012	Exercice 2013
Philippe BAUDRY (PDG à compter du 16/10/2013)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice <i>(détaillées au tableau 2)</i>	-	31 233 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 4)</i>	-	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 6)</i>	-	0 €
TOTAL	-	31 233 €
Bruno HANROT (DGD à compter du 23/06/2014)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice <i>(détaillées au tableau 2)</i>	-	27 485 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 4)</i>	-	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <i>(détaillées au tableau 6)</i>	-	0 €
TOTAL	-	27 485 €

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Exercice 2012		Exercice 2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Philippe BAUDRY				
rémunération fixe *	-	-	31 233 €	31 233 €
rémunération variable	-	-	0 €	0 €
rémunération pluriannuelle	-	-	0 €	0 €
rémunération exceptionnelle	-	-	0 €	0 €
jetons de présence	-	-	0 €	0 €
avantages en nature	-	-	0 €	0 €
TOTAL	-	-	31 233 €	31 233 €
Bruno HANROT				
rémunération fixe *			27 485 €	27 485 €
rémunération variable			0 €	0 €
rémunération pluriannuelle			0 €	0 €
rémunération exceptionnelle			0 €	0 €
jetons de présence			0 €	0 €
avantages en nature			0 €	0 €
TOTAL			27 485 €	27 485 €

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

15.2 REMUNERATION 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 2012	Montants versés au cours de l'exercice 2013
Frédéric VYXIENH		
Jetons de présence	-	0 €
Autres rémunérations*		22 488 €
Céline COPIER (jusqu'au 13/06/2014)		
Jetons de présence	-	0 €
Autres rémunérations*		7 990 €
Sophie LACOUTURE-ROUX (à compter du 13/06/2014)		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations		
Hervé MOUNIER (à compter du 13/06/2014)		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations		
TOTAL	-	30 478 €

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

15.3 OPTION DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DE L'EMETTEUR CONSENTIES ET ACTIONS DE PERFORMANCES ATTRIBUEES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Tableau 4

Option de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options	Valorisation des options ¹	Nombre d'options attribuées durant l'exercice 2013	Prix d'exercice	Période d'exercice
Philippe BAUDRY	-	-	-	Néant	-	-
Bruno HANROT	-	-	-	Néant	-	-
TOTAL	-	--	-	Néant	-	-

¹ selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice 2013	Prix d'exercice
Philippe BAUDRY	-	Néant	-
Bruno HANROT	-	Néant	-
TOTAL	-	Néant	-

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social						
	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2013	Valorisation des actions ¹	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Philippe BAUDRY	-	Néant	-	-	-	-
Bruno HANROT	-	Néant	-	-	-	-
TOTAL	-	Néant	-	-	-	-

¹ selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social			
	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2013	Conditions d'acquisition
Philippe BAUDRY	-	Néant	-
Bruno HANROT	-	Néant	-
TOTAL	-	Néant	-

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions	
Information sur les options de souscription ou d'achat	
Date d'assemblée	Néant
Date du conseil d'administration	-
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	-
dont le nombre de celles pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux :	-
Point de départ d'exercice des options	-
Date d'expiration	-
Prix de souscription ou d'achat	-
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2013	-
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 attribuées aux mandataires sociaux :	-
Date d'acquisition des actions	-
Date de fin de période de conservation	-
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2013	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	-

15.4 MONTANT TOTAL DES SOMMES PROVISIONNEES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES

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

Tableau 11

Tableau de synthèse des contrats de travail et des engagements liés à la cessation de fonctions des dirigeants mandataires sociaux								
Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Philippe BAUDRY Date début de mandat : 16/10/2013		X		X		X		X
Bruno HANROT Date début de mandat de DGD : 23/06/2014		X		X		X		X

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Les informations relatives à la date d'entrée en fonction de chaque administrateur et dirigeant, la date d'expiration du mandat actuel de ces personnes et, le cas échéant, la période durant laquelle elle est restée en fonction sont insérées au paragraphe 14.1 ci-dessus.

A ce titre, l'article 19 des statuts « *Durée des fonctions – Limite d'âge* » stipule que : « *La durée des fonctions des administrateurs est de 3 années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Tout Administrateur sortant est rééligible.*

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

16.2 CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET LA SOCIETE

A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent Document, de contrats de service liant les membres du conseil d'administration ou de la direction générale de la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

16.3 COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION

Les statuts ont été modifiés à la suite de l'assemblée générale du 13 juin 2014 afin d'organiser les modalités de création et d'organisation de comités.

Ainsi, le conseil d'administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration.

Concernant le comité d'audit visé à l'article L. 823-19 du Code de commerce, le conseil d'administration a pour l'instant décidé lors de sa réunion du 5 mai 2014, en application de l'article L. 823-20 4° du Code de commerce que les fonctions du comité d'audit visées à l'article L. 823-19 du Code de commerce seront remplies par le conseil d'administration qui est ainsi chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière,
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes,
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE - APPLICATIONS DES RECOMMANDATIONS MIDDLENEXT

Dans le rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise, inséré au 16.5.1 ci-dessous, MEDEA a déclaré que « la taille de l'entreprise, l'absence d'activité de celle-ci et la structure du capital ne justifient pas la mise en place à ce jour de règles de gouvernement d'entreprise ».

Néanmoins, ARTEA (anciennement MEDEA), depuis l'opération de fusion absorption réalisée le 13 juin 2014, se réfère au code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middledenext de décembre 2009 dans les conditions précisées au paragraphe 18.3 ci-dessous.

Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et plus spécifiquement celles relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière seront renforcées par la direction financière au cours de l'exercice 2014.

16.5 CONTRÔLE INTERNE

16.5.1 Rapport du Président sur le fonctionnement du conseil d'administration et sur le contrôle interne de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Nous vous présentons le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration, les principes et règles arrêtés par le Conseil pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, et sur les procédures de contrôle interne établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

1. Préparation et organisation des travaux de votre Conseil d'administration

Votre Conseil, nous vous le rappelons, est composé, de quatre membres :

- Philippe BAUDRY
- Frédéric VYXIENH
- Bruno HANROT
- Céline COPIER

Les quatre membres n'ont pas de contrat de travail avec la Société.

Eu égard à la taille de la Société et à la qualité des administrateurs, ceux-ci disposent de toutes informations ou documents nécessaires à la préparation des réunions, portés à leur connaissance de façon informelle par le Président. C'est la raison pour laquelle il n'existe pas de règlement intérieur, ni de comité spécialisé.

La taille de l'entreprise, l'absence d'activité de celle-ci et la structure du capital ne justifient pas la mise en place à ce jour de règles de gouvernement d'entreprise.

La ratification des mandats des actuels administrateurs sera proposée lors de la prochaine Assemblée Générale.

L'article 22 des statuts prévoient que les administrateurs se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. La présence physique des administrateurs à la réunion est requise.

Au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil, à l'initiative de votre Président, s'est réuni à cinq reprises. Il a notamment délibéré sur :

- Au mois d'avril 2013, la nomination d'un nouvel administrateur suite à une démission et à la nomination d'un nouveau Président du Conseil d'administration,
- Au mois de mai 2013, l'arrêté des comptes annuels, la préparation et la convocation de l'assemblée générale annuelle des actionnaires, et la fixation de l'ordre du jour de cette assemblée générale annuelle,
- Au mois d'août 2013, l'arrêté des comptes semestriels,
- Au mois d'octobre 2013, la nomination de nouveaux administrateurs, d'un nouveau Président Directeur Général et le transfert du siège social suite à la cession du bloc de contrôle par METROVACESA au profit d'ARTEA et,

- Au mois de Novembre 2013, l'avis rendu par le Conseil d'administration sur le projet d'offre publique d'achat d'ARTEA visant les actions MEDEA.

Il n'a été octroyé aucun jeton de présence aux administrateurs.

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-17 du Code de commerce, le commissaire aux comptes a été convoqué aux réunions du Conseil portant sur l'examen des comptes annuels et des comptes intermédiaires.

Les statuts ne fixent pas de délai ou de modalités particulières pour la convocation des administrateurs.

2. En ce qui concerne les procédures de contrôle interne mises en place par la Société

• Rappel des objectifs de la Société en matière de procédures de contrôle interne

La Société a indiqué⁴ vouloir inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux conformément aux meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise.

La Société a également indiqué qu'elle mettra en œuvre des mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts, notamment par l'encadrement des contrats qui pourraient être conclus par la Société dans le cadre des procédures de conventions réglementées. Toutefois, la Société n'a pas d'activité.

La Société souhaite toujours se conformer aux meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise dès que la Société exercera son activité, ce qui n'est pas le cas actuellement. Par conséquent, le présent rapport ne peut être rédigé conformément au guide de mise en œuvre du cadre de référence sur le contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites publié par l'AMF le 22 juillet 2010.

La Société rappelle toutefois que le contrôle interne ne peut supprimer tous les risques auxquelles la société est confrontée.

En outre, le Conseil a pris connaissance du code de gouvernance d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middelnext de décembre 2009.

La Société a reconnu l'intérêt de toutes les recommandations citées ci-dessus et s'est engagée à les appliquer dès lors qu'elle exercera une activité et qu'elle décidera l'attribution d'une rémunération, de quelque nature que ce soit, à ses mandataires sociaux.

• Description synthétique de la Société en matière de procédures de contrôle interne

Les procédures mises en place au cours des exercices précédents ne sont pas appliquées en raison de l'absence d'activité de la Société.

• Description synthétique du système et des procédures comptables

En raison de la taille très réduite de notre Société, le contrôle interne est assuré par la Direction générale assistée d'intervenants extérieurs, tels qu'un expert-comptable.

La comptabilité de la Société est assurée par le logiciel SAP.

La comptabilité est contrôlée par un expert-comptable qui intervient en tant que de besoin à la demande de la Société.

L'expert-comptable a accès à l'ensemble des informations que requiert sa mission.

⁴ Information contenue dans le document intitulé "*Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de MEDEA*" remis à l'AMF et mis à disposition du public sur le site internet de cette dernière le 4 septembre 2007.

Les comptes sont arrêtés par le Conseil d'administration de la Société et ils sont certifiés par le Commissaire aux comptes.

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, votre commissaire aux comptes va vous présenter maintenant ses observations relatives aux procédures de contrôle interne et à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière conformément à la loi et la réglementation applicable.

Monsieur Philippe BAUDRY
Président Directeur Général

16.5.2 Rapport du commissaire aux comptes sur le rapport du Président portant sur le contrôle interne de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société MEDEA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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

Autres informations

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

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2014
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Frédéric NEIGE

Laurent HALFON

17 SALARIES

17.1 NOMBRE DE SALARIES

MEDEA n'employait aucun salarié avant la fusion.

A la suite de l'enregistrement par l'AMF du Document d'information relatif à la fusion absorption d'ARTEA par MEDEA et son approbation en assemblées générales extraordinaires par les actionnaires des sociétés MEDEA d'une part et ARTEA d'autre part, le 13 juin 2014, les salariés d'ARTEA (anciennement MEDEA) sont répartis comme suit :

	31/05/2014
Cadres	20
Non cadres	10
Total	30
<hr/>	
<i>Dont femmes</i>	15
<i>Dont hommes</i>	15

Les collaborateurs sont répartis par activité comme suit :

	31/05/2014
Foncière	4
Promotion	9
Ingénierie et services	6
Services, architecture et urbanisme	7
Administration, finance, RH	4
Total	30

Le siège social d'ARTEA a été transféré en 2006 dans des bureaux loués par le Groupe à proximité de la place de l'Etoile à Paris. Cependant, les salariés travaillent actuellement dans un établissement secondaire du Groupe au Vésinet du fait de travaux de rénovation au siège social.

L'ensemble des activités y est assuré tel que la direction du Groupe, l'élaboration des programmes de promotion, la recherche et la mise en œuvre de solutions d'optimisation de la consommation énergétique, la mise en place des financements et la tenue de la comptabilité.

Environ 85% des équipes travaillent dans les locaux du Vésinet et le solde à Meyreuil.

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. A cette occasion, un directeur de programmes a été recruté afin 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.

17.2 PARTICIPATIONS DES SALARIES ET STOCK OPTIONS

17.2.1 Actionnariat salarié

A la date du présent Prospectus, aucun système d'actionnariat salarié n'a été mis en place au sein de la Société.

17.2.2 Plans de stock-options réservés aux salariés

A la date du présent Prospectus, aucun système de plans de stock-options réservés aux salariés n'a été mis en place au sein de la Société.

17.2.3 Actions gratuites

A la date du présent Prospectus, aucun système d'actions gratuites n'a été mis en place au sein de la Société.

18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

■ Structure du capital

Postérieurement à la fusion et à la réduction de capital par annulation d'actions propres approuvée en assemblée générale le 13 juin 2014, le capital social de la Société s'élève à 6 965 416,08 euros. Il est divisé en 98 933 893 actions d'une valeur nominale de 7 centimes.

A la date du présent Prospectus, l'actionnariat est réparti de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de votes réels	Pourcentage des droits de vote théoriques ¹
Philippe BAUDRY	80 701 776	81,57%	80 701 776	85,54%	81,57%
Bruno HANROT	8 772 480	8,87%	8 772 480	9,30%	8,87%
Autres actionnaires	4 851 408	4,90%	4 851 408	5,14%	4,90%
Autocontrôle (B PROMOTION) ²	4 589 280	4,64%	0	0%	-
Flottant	18 949	0,02%	19 027	0,02%	0,02%
Total	98 933 893	100%	94 344 691	100%	-

¹ Le pourcentage de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote conformément au mode de calcul préconisé par l'article 233-11 du règlement général de l'AMF, soit au total 98 933 971.

² B Promotion est une filiale directe détenue à 100% par ARTEA.

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

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

¹ Le pourcentage de droits de vote théoriques est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote conformément au mode de calcul préconisé par l'article 233-11 du règlement général de l'AMF.

Au 31 décembre 2012, la répartition du capital était la suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques ¹
METROVACESA	571 499	96,70%	571 499	96,69%
Flottant	19 501	3,30%	19 579	3,31%
Total	591 000	100%	591 078	100%

Au 31 décembre 2011, la répartition du capital était la suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques ¹
METROVACESA	571 499	96,70%	571 499	96,69%
Flottant	19 501	3,30%	19 579	3,31%
Total	591 000	100%	591 078	100%

■ Franchissements de seuils (déclarations au cours des 3 derniers exercices)

METROVACESA a déclaré avoir franchi le 16 octobre 2013 en baisse les seuils de 95%, 90%, 2/3, 50%, 1/3, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la Société MEDEA. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 18 octobre 2013, sous la référence 213C1581 ([D&I n°213C1581](#)).

ARTEA a déclaré avoir franchi le 16 octobre 2013 en hausse les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société MEDEA. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 22 octobre 2013, sous la référence 213C1599 ([D&I n°213C1599](#)).

18.2 DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Les actions sont toutes de même catégorie. Au regard de l'article 37 des statuts de la Société, chaque action donne droit à un droit de vote, sous réserve de l'attribution d'un droit de vote double accordé aux titulaires d'actions nominatives entièrement libérées lorsque ces actions sont inscrites depuis quatre ans au moins au nom d'un même actionnaire.

A la date des présentes, Monsieur Philippe BAUDRY, principal actionnaire de la Société, ne dispose pas de droits de vote doubles.

18.3 DETENTION OU CONTROLE DE LA SOCIETE

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 de MEDEA a décidé lors de sa séance du 5 mai 2014 qu'une fois la fusion réalisée, la Société se référera au code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middlednext de décembre 2009, à l'exception dans un premier temps, compte tenu de la taille de la Société après la fusion et du nombre d'administrateur, des recommandations relatives à la mise en place d'un règlement intérieur du conseil et de comités ad hoc, qui devraient être mis en place au fur et à mesure du développement de la Société et, le cas échéant, de l'augmentation du nombre d'administrateurs. Aucune autre mesure n'a été prise par la Société afin que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive. Le tableau ci-après explicite l'application des recommandations du code précité :

Recommandation du code de gouvernement d'entreprises pour les valeurs moyennes et petites de Middlednext de décembre 2009	Application au sein d'ARTEA
R1 : Cumul contrat de travail et mandat social	Respecté
R2 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Respecté
R3 : Indemnité de départ	Respecté
R4 : Régimes de retrait supplémentaires	Respecté
R5 : Stock-options et attribution gratuite d'actions	Respecté
R6 : Mise en place d'un règlement intérieur	Non mis en œuvre à ce stade

R7 : Déontologie des membres du conseil	Respecté
R8 : Composition du conseil - Présence de membres indépendants au sein du conseil	Respecté Cf paragraphe 14.1 de la partie II
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	Non mis en œuvre à ce stade
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

18.4 ACCORD POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Néant

18.5 PACTES D'ACTIONNAIRES

Néant

19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

19.1 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

- **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 de la société MEDEA devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014**

Aux actionnaires,

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

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

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

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

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Convention d'abandon de créance

La société a signé le 15 octobre 2013 une convention aux termes de laquelle la société METROVACESA SA consent à abandonner l'intégralité des avances en comptes courants et intérêts liés consentis à sa filiale pour un montant total de 99 042,56 euros, comptabilisés en produits financiers dans les comptes de MEDEA au 31 décembre 2013.

Cette convention a été autorisée par le conseil d'administration du 1er octobre 2013.

Personnes concernées :

- la société METROVACESA SA, actionnaire détenant plus de 10% du capital social de la société au 15 octobre 2013
- Monsieur Carlos García León, Directeur Général (Administrateur Délégué), de METROVACESA SA et Président du Conseil d'Administration de la société MEDEA au 15 octobre 2013

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2014
Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Frédéric NEIGE

Laurent HALFON

■ **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions règlementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 de la société ARTEA**

Aux actionnaires,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Convention de prestations de services administratifs, techniques et financiers

La société a signé le 5 décembre 2013 un contrat de prestation de services administratifs, techniques et financiers avec la société ARTESOL ENERGIE SOLAIRE, aux termes duquel la société ARTEA

s'engage à assurer des prestations au bénéfice de ARTESOL ENERGIE SOLAIRE dans les domaines administratif, comptable, juridique et financier.

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

La convention a généré un produit de 4 093,68 € dans les comptes de la société ARTEA au cours de l'exercice.

Personne concernée : Philippe Baudry, Président des sociétés ARTEA et ARTESOL ENERGIE SOLAIRE.

Cette convention n'a pas été autorisée du fait d'une simple omission.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de prestations de services administratifs, techniques et financiers

Le contrat de prestation de services administratifs, techniques et financiers signé en date du 18 janvier 2007 avec les sociétés ARTEA AIX 3, ARTEA AIX 4, ARTEA AIX 5, ARTEA MILLENIUM 6, LAFAYETTE 06, ARTEA TOULOUSE 1, ARTEPACK, et VILLA FOUCAULT, et étendue en 2012 aux sociétés ARTECOM, ARTESOL HYDRAU et ARTESOL AIX 1, a poursuivi ses effets sur l'exercice.

De même, le contrat de prestation de services signé en date du 16 juillet 2007 avec les sociétés ARTESOL et ARTEPROM a poursuivi ses effets sur l'exercice.

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

Les produits générés par les prestations de services administratifs se sont répartis de la façon suivante sur l'exercice 2013 :

- ARTEA AIX 3	25 431,36 €
- ARTEA AIX 4	40 128,88 €
- ARTEA AIX 5	19 251,46 €
- FESV	525 899,79 €
- ARTEPROM	556 918,35 €
- ARTESOL	29 287,35 €
- ARTESOL HYDRAU	6 827,14 €
- ARTESOL AIX 1	14 823,51 €
- ARTECOM	4 447,79 €
- ARTEA AIX 11	59 165,33 €
- ARTEA TOULOUSE 1	4 215,70 €

Les produits générés par les prestations de services financiers se sont répartis de la façon suivante sur l'exercice 2013 :

- ARTEA AIX 3	4 595,97 €
- ARTEA AIX 4	4 510,18 €
- ARTEA AIX 5	29 912,22 €

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2014

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Frédéric NEIGE

Laurent HALFON

19.2 CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES DE DIRECTION GENERALE OPERATIONNELLE

A ce jour, la Société n'a conclu aucun contrat de prestation de services de direction générale opérationnelle.

20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

Deux années de comptes ont été présentées dans le présent Prospectus selon l'annexe XXV du règlement européen prospectus.

20.1 COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013 (DE LA SOCIETE MEDEA DEVENUE ARTEA DEPUIS LE 13 JUIN 2014)

■ Bilan actif

Bilan- actif (en €)	31/12/2013	31/12/2012
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	24 823	0
Immobilisations financières	0	0
Total actifs immobilisé	24 823	0
Stocks et en-cours	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Clients et comptes rattachés	4 822	0
Autres créances	8 501	50 544
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	367	81 069
Total actifs circulant	13 689	131 614
Total actif	38 512	131 614

■ Bilan passif

Bilan - passif (en €)	31/12/2013	31/12/2012
Capital	41 370	543 720
Réserve légale	54 372	54 372
Autres réserves	1 451 501	1 451 501
Report à nouveau	(1 415 635)	(1 836 875)
Résultat de l'exercice	(145 764)	(81 110)
Total capitaux propres	(14 157)	131 608
Provisions pour risques et charges	0	0
Emprunts et dettes financières	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	19 220	0
Dettes fiscales et sociales	789	6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	29 688	0
Autres dettes	2 972	0
Total dettes	52 668	6
Total passif	38 512	131 614

■ Compte de résultat

Compte de résultat (en €)	2013	2012
Production vendue (services)	4 033	0
Chiffre d'affaires	4 033	0
Autres achats et charges externes	168 775	80 568
Impôts, taxes et versements assimilés	0	542
Dotations aux provisions sur actif circulant	79 022	0
Résultat d'exploitation	(243 764)	(81 110)
Produits financiers	99 043	0
Charges financières	1 043	0
Résultat financier	98 000	0
Résultat courant avant impôts	(145 764)	(81 110)
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0
Résultat net	(145 764)	(81 110)

■ Annexes aux comptes annuels

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2013 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2012 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 38 511,83 E.

Le résultat net comptable est une perte de 145 764,34 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 :

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- 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 créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Situation nette :

Afin de reconstituer les capitaux propres de la société, l'assemblée générale du 14 janvier 2013 a décidé conformément aux dispositions de l'article L. 225-204 du Code de commerce :

- de réduire le capital d'un montant de 502 350 € par voie de diminution de la valeur nominale des actions de la Société qui est ramené de 0,92 € à 0,07 €,
- d'imputer la totalité de cette réduction de capital, soit 502 350 € au compte "Report à nouveau" dont le montant est ainsi ramené de - 1 836 875 € à - 1 334 525 €.

Cependant, compte tenu de la perte réalisée au titre de l'exercice 2013 qui s'élève à - 145 764 €, les capitaux propres de la société demeurent inférieurs à la moitié du capital social au 31 décembre 2013.

Abandon de créance :

Au cours de l'exercice 2013, la société METROVACESA a octroyé quatre prêts intragroupes pour un montant total de 98 000 €.

Ces prêts ainsi que les intérêts y afférents ont fait l'objet d'un abandon de créance pur et simple pour un montant total de 99 043 € comptabilisé en résultat financier.

Modification d'actionariat :

Par acte sous-seing privé en date du 16 octobre 2013, la société METROVACESA et la SA ARTEA ont conclu un contrat de cession d'actions aux termes duquel METROVACESA a cédé à ARTEA, qui les a acquis, 571 499 actions MEDEA représentant autant de droits de vote, soit 96,70% du capital et 96,69% des droits de vote de la Société.

Changement de Président et de Directeur Général :

A la suite des démissions de Monsieur Carlos Garcia Leon de ses fonctions d'administrateur et de Président du Conseil d'administration et de Monsieur Juan Criado Docando de ses fonctions de Directeur Général, le Conseil d'administration réuni en date du 16 octobre 2013, a décidé de nommer Monsieur Philippe Baudry aux fonctions de Président et de Directeur Général de la société MEDEA.

EVENEMENTS POST CLOTURE

Un projet de fusion est cours avec le groupe ARTEA.

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 24 823 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles		24 823		24 823
Immobilisations financières				
Total		24 823		24 823

Les immobilisations corporelles comprennent les dépenses engagées au 31 décembre 2013 dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier situé à NICE.

Etat des créances = 92 345 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	92 345	92 345	
Total	92 345	92 345	

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					
Total		79 022			79 022

Les provisions pour dépréciation concernent le crédit de TVA.

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 41 370 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	591 000	0,92	543 720
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés	591 000	0,85	502 350
Titres en fin d'exercice	591 000	0,07	41 370

Etat des dettes = 52 668 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses				
Fournisseurs	19 220	19 220		
Dettes fiscales & sociales	789	789		
Dettes sur immobilisations	29 688	29 688		
Autres dettes	2 972	2 972		
Produits constatés d'avance				
Total	52 668	52 668		

Charges à payer par postes du bilan = 43 921 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	43 921
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	
Total	43 921

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

Les fonctions de dirigeants ne sont rémunérées par MEDEA.

Honoraires des Commissaires Aux Comptes

	Montant
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	34 048
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	
Total	34 048

Autres informations complémentaires

Information sur la société consolidante

Les comptes annuels de la SA MEDEA sont inclus dans les comptes consolidés de la SA ARTEA au 31/12/2013 par intégration globale.

Déficits fiscaux

Le montant des déficits fiscaux reportables au 31 décembre 2013 s'élèvent à 3 526 768 €.

20.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012 (DE LA SOCIETE MEDEA DEVENUE ARTEA DEPUIS LE 13 JUIN 2014)

■ Bilan actif

Bilan- actif (en €)	31/12/2012	31/12/2011
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	0	0
Immobilisations financières	0	0
Total actifs immobilisé	0	0
Stocks et en-cours	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Autres créances	50 544	35 072
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	81 069	287 369
Total actifs circulant	131 613	322 441
Total actif	131 613	322 441

■ Bilan passif

Bilan - passif (en €)	31/12/2012	31/12/2011
Capital	543 720	543 720
Réserve légale	54 372	54 372
Autres réserves	1 451 501	1 451 501
Report à nouveau	(1 836 875)	(3 401 205)
Résultat de l'exercice	(81 110)	1 564 330
Total capitaux propres	131 608	212 718
Provisions pour risques et charges	0	0
Emprunts et dettes financières (2)	0	1
Fournisseurs et comptes rattachés	0	22 902
Dettes fiscales et sociales	6	86 820
Total dettes (1)	6	109 723
Total passif	131 614	322 441
(1) dont à moins d'un an	6	109 723
(2) dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		1

■ Compte de résultat

Compte de résultat (en €)	2012	2011
Production vendue (services)	0	305 676
Chiffre d'affaires	0	305 676
Autres achats et charges externes	80 568	110 044
Impôts, taxes et versements assimilés	542	0
Dotations aux amt, dépréc. et prov.	0	0
Résultat d'exploitation	(81 110)	195 632
Produits financiers	0	0
Charges financières	0	22 931
Résultat financier	0	(22 931)
Résultat courant avant impôts	(81 110)	172 701
Produits exceptionnels	0	1 478 449
Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel	0	1 478 449
Impôts sur les bénéfices	0	86 820
Résultat net	(81 110)	1 564 330

■ Annexes aux comptes annuels

Au bilan avant répartition de l'exercice clos au 31 décembre 2012, dont le total est de 131 613,62 euros et au compte de résultat au 31 décembre 2012 présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : - 81 110,05 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période du 01/01/2012 au 31/12/2012.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes.

Principes et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels et conformément aux dispositions du plan comptable général applicable en France.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Situation nette :

Les capitaux propres de la société demeurent inférieurs à la moitié du capital social. Cependant, il est prévu une reconstitution de la situation nette courant 2013. Par ailleurs, la société bénéficie du soutien financier consenti par le groupe Metrovacesa.

Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Changement de méthode :

Il n'y a aucun changement par rapport à l'exercice précédent.

Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Pour résoudre le problème de la situation nette de la société, l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2013 a décidé une réduction de capital d'un montant de 502 350 euros par réduction de la valeur nominale des actions qui a été ramenée de 0,92 euro à 0,07 euro.

Monsieur Eduardo ParajaQuiros a démissionné de ses fonctions de Président du conseil d'administration et d'administrateur en date du 19 avril 2013. Il a été remplacé par Monsieur Carlos Garcia Leon.

Autres informations

Information sur la société consolidante

Notre société est consolidée par intégration globale au sein de Metrovacesa SA, Parque Empresarial Via Norte – c/ Quintanavides 13-28050 Madrid.

Effectifs

La société n'a pas disposé d'effectif salarié, et n'a aucun engagement à l'égard de ses anciens salariés.

Rémunération des dirigeants

Les fonctions de dirigeants ne sont pas rémunérées par Medea.

Montant des déficits fiscaux reportables au 31 décembre 2012 Il s'élève à 3 381 004,07€.

Honoraires des commissaires aux comptes (conformément au décret n°2008-1487 du 30 décembre 2008)

- Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers : 20 000€.

Etat des créances et des dettes

Euros

Cadre A ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfiques			
Taxes sur la valeur ajoutée	50 150	50 150	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers	34	34	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	50 544	50 544	

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

Cadre B ETAT DES DETTES

Montant brut A 1 an au plus De 1 à 5 ans A plus de 5 ans

Emprunts obligataires convertibles (1)		
Autres emprunts obligataires (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)		
- A un an maximum à l'origine		
- A plus d'un an à l'origine		
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		
Impôts sur les bénéfices		
Taxes sur la valeur ajoutée	6	6
Obligations cautionnées		
Autres impôts, taxes et versements assimilés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Groupe et associés (2)		
Autres dettes		
Dettes représentative de titres empruntés		
Produits constatés d'avance		
TOTAL	6	6

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunt, dettes contractées auprès des associés

Variation des capitaux propres**Euros**

	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	212 718
- Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	212 718
Variations du capital social	
Variation des primes d'émission, de fusion, d'apport,...	
Variation des subventions d'investissement et des provisions réglementées	
Variation des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	212 718
Variations du capital social	
Variations du compte de l'exploitant	
Variations des primes d'émission, de fusion, d'apport...	
Variations des écarts de réévaluation	
Variations des réserves légales, statutaires, contractuelles et autres	
Variations des réserves réglementées	
Variations du report à nouveau	1 564 330
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	

- Affectation du résultat N-1 en capitaux propres (hors distribution) (1 564 330)

Variations en cours d'exercice

Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	212 718
Résultat de l'exercice	(81 110)
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	131 608

Charges à payer

Euros

(Articles R.123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		22 902
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes :		
Total		22 903

Détail des produits exceptionnels

Euros

	31/12/2012	31/12/2011
Sur opérations de gestion		
771800 PROD.EXCEPT./OPER.GESTION		1 478 449
Total		1 478 449
Total général		1 478 449

Composition du capital social

Euros

(Articles R.123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale			Nombre de titres		
	Au début de l'exercice	En fin d'exercice	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
ACTIONS	0,92000	0,92000	591 000			591 000

Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

Euros

(Articles R.123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Dénomination sociale	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
METROVACESA	SA	1 482 241 019	Parque Empresarial-Via Norte c/ Quintanavides 13-28050 Madrid

20.3 COMPTES CONSOLIDES D'ARTEA AU 31 DECEMBRE 2013

■ Etat du résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012 RETRAITE	31/12/2012 PUBLIE
Chiffre d'affaires		9 143	10 603	30 936
Production stockée		(0)	(691)	1 459
Dépenses liées aux activités de ventes		(177)	(3 508)	(25 595)
Charges du foncier		-	(342)	(342)
Charges locatives		(285)	(468)	(468)
Charges d'exploitation		(462)	(4 319)	(26 405)
Autres achats et charges externes	4	(1 591)	(1 607)	(1 765)
Charges de personnel		(1 345)	(1 206)	(1 206)
Impôts, taxes et versements assimilés		(544)	(198)	(198)
Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur des immobilisations	5	(447)	(199)	(199)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6	859	5 386	5 146
Autres produits et charges opérationnels courants	7	156	(124)	(124)
Résultat opérationnel		5 769	7 644	7 644
Coût de l'endettement financier net	9	(2 207)	(1 540)	(1 375)
Autres produits et charges financiers	8	106	(68)	(233)
Impôts sur les résultats	22	(1 440)	(1 431)	(1 431)
Résultat net de la période		2 229	4 605	4 605
résultat net – part des propriétaires de la société mère		1 924	4 205	4 205
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		305	400	400
Résultat net par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		1,43	3,13	3,13
Résultat net dilué par action (en €) - part des propriétaires de la société mère		1,43	3,13	3,13

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé		2 229	4 605
Variation de juste valeur des actifs disponible à la vente		-	-
Variation de juste valeur des instruments financiers de couverture		-	-
Différence de conversion		-	-
Autres		-	-
Autres éléments du résultat sans effet sur la trésorerie		-	-
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)		-	-
Résultat global consolidé		2 229	4 605
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		305	400
résultat net – part des propriétaires de la société mère		1 924	4 205

■ Etat de la situation financière

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012 RETRAITE	31/12/2012 PUBLIE
ACTIFS				
Immobilisations incorporelles		200	198	198
Immeubles de placement à juste valeur	10	98 030	76 086	76 580
Immeubles de placement en construction évalués au coût	10	8 046	10 043	3 764
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	11	6 173	4 913	4 913
Autres immobilisations corporelles	11	255	575	575
Autres actifs financiers	12	109	98	98
Impôts différés actifs	22	(0)	43	43
Total actifs non courants		112 813	91 955	86 169
Stock et En-cours	13	-	-	5 786
Clients	14	1 213	913	913
Créances d'impôt sur les sociétés	22	563	-	-
Autres actifs courants	16	4 898	6 670	6 670
Trésorerie et équivalent de trésorerie	17	3 451	3 806	3 806
Total actifs courants		10 125	11 389	17 175
Total actifs		122 939	103 344	103 344
CAPITAUX PROPRES				
Capital	18	8 867	7 524	7 524
Primes d'émission	18	9	9	9
Réserves		14 102	11 262	11 262
Résultat de la période		1 924	4 205	4 205
Capitaux propres part du groupe		24 902	23 000	23 000
Participation ne conférant pas le contrôle		2 955	2 023	2 023
Capitaux propres		27 857	25 022	25 022
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	20	69 650	49 825	49 825
Provisions part non courante	19	-	224	224
Impôts différés passifs	22	6 842	6 001	6 001
Total passifs non courants		76 493	56 050	56 050
Dettes financières part courante	20	6 628	4 541	4 541
Dettes d'impôt sur les sociétés	22	126	618	618
Fournisseurs		5 891	12 614	12 614
Provisions part courante	19	-	-	-
Autres passifs courants	21	5 580	3 977	3 977
Produits dérivés ayant une juste valeur négative		365	522	522
Total passifs courants		18 589	22 272	22 271
Total passifs		95 081	78 322	78 321
Total passifs et capitaux propres		122 939	103 344	103 344

■ Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net total consolidé		2 229	4 605
Amortissements et provisions		851	228
Impôts sur le résultat		659	411
Charges nettes d'impôts différés		781	1 020
Coût de l'endettement financier net	9	2 209	1 540
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(7)	23
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur		(155)	(23)
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur		704	(5 146)
Marge brute d'autofinancement		7 271	2 658
Variation du besoin en fonds de roulement	15	(2 027)	6 430
Impôts payés		(1 612)	202
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		3 632	9 290
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(62)	(14)
Acquisition d'immeubles de placement		(20 621)	(21 866)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(1 384)	(12 631)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)		(1)	-
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		16	4 974
Réduction des autres immos financières		39	-
Prêts et avances consentis		1 909	(1 472)
Incidence des variations de périmètre		(594)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(20 697)	(31 009)
Augmentations de capital des sociétés filles		671	418
Dividendes versés par la société mère		-	(600)
Emissions d'emprunts		28 226	26 441
Remboursements d'emprunts		(10 061)	(3 731)
Intérêts versés		(2 161)	(1 514)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		16 674	21 014
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(389)	(705)
Trésorerie nette d'ouverture (a)		3 807	4 510
Concours bancaires		(34)	(1)
Trésorerie actif		3 451	3 806
Trésorerie nette de clôture (b)		3 417	3 807
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(389)	(705)

■ Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Au 1er janvier 2012	4 702	9	10 061	4 621	19 394	1 204	20 597
Affectation du résultat			4 621	(4 621)	-	-	-
Augmentation de capital	2 821		(2 821)		-	-	-
Résultat de l'exercice				4 205	4 205	400	4 605
Variation de périmètre			2		2	419	421
Distribution de dividendes			(600)		(600)		(600)
Au 31 décembre 2012	7 524	9	11 263	4 205	23 000	2 023	25 023
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
Distribution de dividendes					-	-	-
Situation au 31 décembre 2013	8 867	9	14 102	1 924	24 902	2 955	27 857

■ Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1 : Informations générales

Le Groupe exerce ses activités dans trois secteurs :

- une activité de promotion immobilière
- une activité de foncière immobilière
- le secteur de l'énergie en investissant dans des centrales photovoltaïques et dans des barrages

Note 2 : Faits marquants de la période

Quatre immeubles ont été achevés et mis en services au cours de l'année 2013 :

- L'Olivier
- Le bâtiment A
- Le bâtiment F
- Le Bachasson B

L'activité photovoltaïque a connu un développement important avec la mise en service des panneaux sur le toit des immeubles suivants :

- Croassroad A
- Croassroad B
- Patio
- Bachasson
- Bâtiment A « ARTEPARC MEYREUIL »
- Bâtiment F « ARTEPARC MEYREUIL »
- Panoramique

En outre, le groupe a racheté 26% du capital de la société ARTESOL ENERGIE SOLAIRE.

S'agissant de l'activité promotion, le groupe n'a pas réalisé de vente à l'extérieur du groupe en 2013 contrairement à l'exercice 2012, expliquant ainsi la baisse significative des dépenses liées aux opérations de vente en 2013.

En effet, en octobre 2012, une vente externe en état futur d'achèvement avait été livrée, générant 4 076 K€ de coût de construction.

Enfin, le groupe a fait l'acquisition de 97% du capital de la société MEDEA, dont les titres sont admis sur le compartiment C de Euronext Paris. Cette acquisition a été traitée comme un regroupement d'entreprises. La valeur de l'actif net acquis s'est élevée à 0 K € et le montant total de la contrepartie comptabilisée pour l'acquisition de 97 % des titres s'est élevé à 509 K €. Les coûts relatifs à cette acquisition s'élèvent à 66 K€. Ils sont inclus dans le résultat opérationnel de la période. L'écart d'acquisition a été intégralement déprécié.

Note 3 : Principes comptables et méthodes appliquées

Le conseil d'administration du 9 avril 2014 a arrêté les comptes consolidés d'ARTEA clos le 31 décembre 2013.

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

Principes comptables et méthodes de consolidation

1. Référentiel IFRS

La société Artéa a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 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

Il est précisé qu'ayant franchi les seuils rendant obligatoire l'établissement des comptes consolidés, la société a présenté pour la première fois des comptes consolidés en 31 décembre 2012.

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2013

IAS 1 – Amendement : Présentation des postes des autres éléments du résultat global ;

IFRS 7 – Amendement : Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers ;

IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur ;

IAS 12 – Amendement : Impôts différés – recouvrement des actifs sous-jacents ;

Amendement à IAS 19 : Avantages au personnel ;

Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2009-2011), qui incluent des amendements aux normes suivantes :

- IAS 1 : *Présentation des états financiers*,

- IAS 16 : *Immobilisations corporelles*,

- IAS 32 : *Instruments financiers – présentation*,

- IAS 34 : *Information financière intermédiaire*.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1er janvier 2013

Le groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes et amendements suivants ont été adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2013

IFRS 10 : Etats financiers consolidés ;

IFRS 11 : Partenariats ;

IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;

Dispositions transitoires (Amendements aux IFRS 10, 11 et 12) ;

IAS 27 Révisée : Etats financiers individuels ;

IAS 28 Révisée : Participation dans des entreprises associées et des coentreprises.

IAS 32 – Amendement : Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers ;

Entités d'investissement (Amendements aux IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27) ;

IAS 36 – Amendement : Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ;

IAS 39 & IFRS 9 – Amendement : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ce texte sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

Les textes suivants, publiés par l'IASB, n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne :

IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique ;

IAS 19 – Amendement : Avantages du personnel - Régimes à prestations définies ;

Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012) ;

Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013) ;

IFRS 9 – Amendement : Comptabilité de couverture et amendements à IFRS 9, IFRS 7 et à IAS 39 ;

IFRS 2 – Amendement : Conditions d'acquisition et annulation.

2. Impact de l'application des nouvelles normes

L'adoption de la norme IFRS 13 entraîne l'obligation de présenter des informations en annexe relatives aux méthodes de valorisation des actifs du Groupe (taux d'actualisation, taux de capitalisation, taux de rendement, loyers actuels en euros par m2...) ainsi que des dérivés et instruments financiers intégrant les risques de contrepartie.

Immeubles de placement

L'adoption d'IFRS 13 n'a pas eu d'impact sur les méthodes de valorisation utilisées par les experts indépendants des actifs immobiliers du Groupe. Seules les informations à présenter en annexe ont été impactées.

Dérivés

L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2013 a été effectuée sans prendre en compte l'ajustement de la valeur de crédit (CVA) et l'ajustement de la valeur de débit (DVA) requis par IFRS 13, la société ayant considéré que leur impact n'était pas significatif.

3. 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 immeubles de placement.

Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant selon les méthodes décrites au paragraphe 8- Immeuble de placement. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

4. Périmètre et méthodes de consolidation

Le périmètre de consolidation inclut l'ensemble des entreprises sous contrôle, contrôle conjoint 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.

Le contrôle conjoint correspond aux situations où un accord unanime des associés est nécessaire pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. Cet accord doit être contractuel : statuts, pactes d'actionnaires. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

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 2013 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode
	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013*	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012*
SA ARTEA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI CAMPUS ARTEPARC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 3 (HANROT FROID)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 4 (PICHAURY 99)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 5 (PICHAURY B26-02)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI ARTEA MILLENIUM 6	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC VILLA FOUCAULT	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI TOULOUSE 1	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS FESV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTEPROM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTESOL	63,90%	100%	IG	63,09%	100%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,90%	100%	IG	63,09%	100%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	63,90%	100%	IG	37,90%	100%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	63,90%	99,90%	IG	63,09%	99,90%	IG
ARTECOM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 11	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI BACHASSON	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65%	100%	IG	65%	100%	IG
SNC ARTEA NICE 2013	100%	100%	IG	N.C.	N.C.	N.C.
SAS ARTEPARC LESQUIN	100%	100%	IG	N.C.	N.C.	N.C.
SAS ARTEPARC NIMES	100%	100%	IG	N.C.	N.C.	N.C.
EURL ARTEA SERVICES	100%	100%	IG	N.C.	N.C.	N.C.
SA MEDEA	97%	100%	IG	N.C.	N.C.	N.C.

* IG = Intégration globale - NC = non consolidée

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

5. 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.

6. Changement de présentation

Au 31 décembre 2012, les ventes réalisées par les sociétés de promotion du groupe au profit des sociétés foncières du groupe ont été enregistrées à tort en chiffres d'affaires après élimination des marges internes.

Au 31 décembre 2013, conformément aux principes de comptabilisation du chiffre d'affaires, ces ventes internes et les charges correspondantes à ces ventes sont éliminées dans le compte de résultat. Les comptes au 31 décembre 2012 sont retraités selon ces mêmes principes.

Les modifications apportées aux comptes consolidés publiés au 31 décembre 2012 sont présentés ci-dessous :

Etat du résultat global consolidé

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012 RETRAITE	31/12/2012 AJUSTEMENT	31/12/2012 PUBLIE
Chiffre d'affaires		10 603	(20 333)	30 936
Production stockée		(691)	(2 150)	1 459
Dépenses liées aux activités de ventes		(3 508)	22 086	(25 595)
Charges du foncier		(342)	-	(342)
Charges locatives		(468)	-	(468)
Charges d'exploitation		(4 319)	22 086	(26 405)
Autres achats et charges externes	4	(1 607)	157	(1 765)
Charges de personnel		(1 206)	-	(1 206)
Impôts, taxes et versements assimilés		(198)	-	(198)
Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur des immobilisations	5	(199)	-	(199)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6	5 386	239	5 146
Autres produits et charges opérationnels courants	7	(124)	-	(124)
Résultat opérationnel		7 644	(0)	7 644
Coût de l'endettement financier net	9	(1 540)	-	(1 375)
Autres produits et charges financiers	8	(68)	-	(233)
Impôts sur les résultats	22	(1 431)	-	(1 431)
Résultat net de la période		4 605	(0)	4 605
résultat net – part des propriétaires de la société mère		4 205		4 205
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		400		400
Résultat net par action (en €) - Revenant aux actionnaires de la société		3,13		3,13
Résultat net dilué par action (en €) - Revenant aux actionnaires de la société		3,13		3,13

Etat de la situation financière

(En milliers d'euros)	31/12/2012 RETRAITE	31/12/2012 AJUSTEMENT	31/12/2012 PUBLIE
ACTIFS			
Immobilisations incorporelles	198		198
Immeubles de placement à juste valeur	76 086	(494)	76 580
Immeubles de placement en construction évalués au coût	10 043	6 280	3 764
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	4 913		4 913
Autres immobilisations corporelles	575		575
Autres actifs financiers	98		98
Impôts différés actifs	43		43
Total actifs non courants	91 955	5 786	86 169
Stock et En-cours	-	(5 786)	5 786
Clients	913		913
Créances d'impôt sur les sociétés	-		-
Autres actifs courants	6 670		6 670
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 806		3 806
Total actifs courants	11 389	(5 786)	17 175
Total actifs	103 344	0	103 344
CAPITAUX PROPRES			
Capital	7 524		7 524
Primes d'émission	9		9
Réserves	11 262		11 262
Résultat de la période	4 205		4 205
Capitaux propres part du groupe	23 000	0	23 000
Participation ne conférant pas le contrôle	2 023		2 023
Capitaux propres	25 022	0	25 022
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	49 825		49 825
Provisions part non courante	224		224
Impôts différés passifs	6 001		6 001
Total passifs non courants	56 050	0	56 050
Dettes financières part courante	4 541		4 541
Dettes d'impôt sur les sociétés	618		618
Fournisseurs	12 614		12 614
Provisions part courante	-		-
Autres passifs courants	3 977		3 977
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	522		522
Total passifs courants	22 272	0	22 271
Total passifs	78 322	0	78 321
Total passifs et capitaux propres	103 344	0	103 344

7. 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.

8. 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 méthodes d'évaluation utilisées par les experts indépendants n'ont pas été impactées par l'adoption de la norme IFRS 13.

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 peuvent être évalués à la juste valeur. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ils sont valorisés à leur valeur de marché par un expert externe. Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable.

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 des experts indépendants 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 2013, l'intégralité des immeubles de placement ont fait l'objet d'une expertise externe.

La valeur vénale estimée par les experts 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.

9. 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%

10. 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, estimé entre cinq et dix ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié.

11. 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.

12. Reconnaissance du 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. Conformément à la norme IAS 17 et à SIC 15, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées sur la durée ferme du bail, à compter de la mise à disposition des locaux au locataire. Il en va ainsi des franchises et des paliers accordés aux locataires.

- 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net - part des propriétaires de la maison -mère 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 - part des propriétaires de la maison -mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, ajusté des effets de toutes actions ordinaires potentiellement dilutives, pendant l'exercice.

17. 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.

18. 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.

19. 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 la totalité des 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.

20. Risques de marché

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques de marché 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 hors instruments dérivés et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les paiements des intérêts à taux variables ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts publiés le 31 décembre 2013.

En milliers d'euros	Valeur comptable	Moins d'un an		1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
	31/12/2013	Intérêts	Rembour-sements	Intérêts	Rembour-sements	Intérêts	Rembour-sements
Emprunt obligataire convertible	8.300	622	Néant	1.867	8.300		
Emprunts auprès des établissements de crédit (y-c crédit-bail)	63.668	1 677	4.251	5 611	17 215	6 038	42 203

Les échéances de crédit concernent uniquement le financement de l'activité foncière. Les échéances 2014 représentant un montant de 6 550 K€ (Intérêt et capital) sont financées par les loyers des baux commerciaux d'une valeur minimale de 7 332 K€.

- 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 2013 est couverte à hauteur de 55 % contre une hausse des taux d'intérêt et ce à travers :

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

(milliers d'euros)	Encours au 31/12/2013	
	Taux fixe	Taux variable ⁽¹⁾
Passifs financiers	31 859	40 109
Actifs financiers		3 451
Passifs financiers nets avant gestion du risque	31 859	36 658
Couverture par des swaps de taux		3 176
Dette nette non couverte par des swaps		33.482
Couverture optionnelle (caps)		1 177
Solde net		32 305

- 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.

21. 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 : Foncière, Promotion immobilière, Energie.

➤ Foncière :

- 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 le produit 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 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 des dotations aux provisions sur créances et stocks. Elle est évaluée selon la méthode à l'achèvement.

➤ Environnement et énergie renouvelable :

- Conception et réalisation d'équipements pour immeubles environnementaux,
- Production et vente d'électricité (centrales photovoltaïques et barrages hydrauliques)
- Mission de conseil et d'ingénierie environnementale pour les projets du Groupe.

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	INTER-SECTEURS	TOTAL
Chiffre d'affaires	7 228	19 724	1 053	(18 863)	9 143
Production stockée	0	(1 233)	0	1 233	(0)
Dépenses liées aux activités de ventes	(198)	(15 816)	(1)	15 838	(177)
Charges locatives	(263)	(1)	(21)	-	(285)
Charges d'exploitation	(462)	(15 816)	(22)	15 838	(462)
Autres achats et charges externes	(1 362)	(332)	(125)	229	(1 591)
Charges de personnel	(577)	(578)	(190)	-	(1 345)
Impôts, taxes et versements assimilés	(479)	(54)	(11)	-	(544)
dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur des immobilisations	(416)	432	(464)	-	(447)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(704)	-	-	1 563	859
Autres produits et charges opérationnels courants	397	(534)	293	-	156
Résultat opérationnel	3 626	1 610	534	(0)	5 770
Coût de l'endettement financier net	(1 825)	-	(77)	-	(1 902)
Autres produits et charges financiers	(94)	(26)	(78)	-	(199)
Impôts sur les résultats	(1 064)	(235)	(141)	-	(1 440)
Résultat des sociétés consolidées	643	1 349	237	(0)	2 229
résultat net – part des propriétaires de la société mère	555	1 164	205	(0)	1 924
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	88	185	32	0	305

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

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	INTER- SECTEURS	TOTAL
ACTIFS					
Immobilisations incorporelles	1	-	200	-	200
Immeubles de placement à juste valeur	98 030	-	-	-	98 030
Immeubles de placement en construction évalués au coût	3 394	30	1	4 620	8 046
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	-	-	6 173	-	6 173
Autres immobilisations corporelles	159	39	58	-	255
Autres actifs financiers	106	0	3	-	109
Impôts différés actifs	0	0	0	0	(0)
Total actifs non courants	101 690	69	6 434	4 620	112 813
Stock et En-cours	-	4 620	-	(4 620)	-
Clients	320	619	273	-	1 213
Créances d'impôt sur les sociétés	559	-	4	-	563
Autres actifs courants	3 779	1 140	(21)	-	4 898
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 446	1 987	18	-	3 451
Total actifs courants	6 104	8 367	275	(4 620)	10 125
Total actif	107 794	8 436	6 709	0	122 939
CAPITAUX PROPRES					
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
Capitaux propres part du groupe	21 505	3 042	355	0	24 902
Participation ne conférant pas le contrôle	2 629	2	324	-	2 955
Capitaux propres	24 134	3 044	679	0	27 857
PASSIFS					
Dettes financières part non courante	67 128	-	2 857	-	69 985
Provisions part non courante	-	-	-	-	-
Impôts différés passifs	6 855	3	(15)	-	6 842
Total passifs non courants	73 983	3	2 841	0	76 827
Dettes financières part courante	6 122	-	174	-	6 295
Dettes d'impôt sur les sociétés	126	-	-	-	126
Fournisseurs	1 408	3 606	877	-	5 891
Provisions part courante	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	1 658	1 782	2 138	-	5 578
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	365	0	0	0	365
Total passifs courants	9 678	5 388	3 189	0	18 254
Total passifs	83 660	5 391	6 030	0	95 081
Total passifs et capitaux propres	107 794	8 436	6 709	0	122 939

Le compte de résultat par activités au 31 décembre 2012 est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	FONCIER	PROMOTION	ENERGIE	ADMINISTRATIF	INTER-SECTEURS	TOTAL
Chiffre d'affaires	4 543	28 220	1 259	125	(23 544)	10 603
Production stockée	0	1 459	0	0	(2 150)	(691)
Dépenses liées aux activités de ventes	(49)	(25 423)	(10)	(113)	22 086	(3 508)
Charges du foncier	(289)	(45)	(5)	(3)		(342)
Charges locatives	(413)	(7)	-	(48)		(468)
Charges d'exploitation	(751)	(25 476)	(14)	(164)	22 086	(4 319)
Autres achats et charges externes	(717)	(195)	(150)	(703)	157	(1 607)
Charges de personnel	-	(477)	(206)	(524)		(1 206)
Impôts, taxes et versements assimilés	(4)	(46)	(5)	(142)		(198)
dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur des immobilisations	(15)	(0)	(214)	34	-	(199)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	1 935	-	-	-	3 450	5 386
Autres produits et charges opérationnels courants	38	120	(7)	(275)		(124)
Résultat opérationnel	5 024	3 604	663	(1 649)	(0)	7 644
Coût de l'endettement financier net	(1 167)	-	(77)	(130)		(1 375)
Autres produits et charges financiers	(276)	16	(8)	34		(233)
Impôts sur les résultats	(1 174)	(697)	(1)	442		(1 431)
Résultat des sociétés consolidées	2 408	2 922	577	(1 303)		4 605
résultat net – part des propriétaires de la société mère	2 198	2 668	527	(1 189)		4 205
résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle	209	254	50	(113)		400

Note 4 : Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Services bancaires	(51)	(11)
Frais postaux & de télécommunications	(32)	(117)
Honoraires, prestations extérieures	(831)	(1 145)
Maintenance, entretien & assurances	(422)	(286)
Loyers location financement	(20)	(22)
Achats non stockés	(141)	(25)
Autres achats et charges externes	(93)	(2)
Total	(1 591)	(1 608)

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 5 : Dotations aux amortissements et provisions

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles :	(500) K€
Les provisions pour litiges:	177 K€
Dépréciation de l'écart d'acquisition Médéa	(575) K€

Note 6 : Variation de juste valeur des Immeubles de placement

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 l'exercice se décompose en :

Impact de la 1^{ère} mise à juste valeur des actifs livrés sur l'exercice : 1 567 K€

Variation de juste valeur des actifs en service à la fin de l'exercice précédent : (704) K€

Note 7 : Autres produits et charges opérationnels

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

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Autres produits opérationnels courants (a)	317	184
Produits de cessions d'immobilisations	16	4
Autres produits	301	180
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(162)	(308)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(9)	(27)
Autres charges	(153)	(281)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	156	(124)

Les autres produits concernent principalement des transferts de charges.

Note 8 : Autres charges et produits financiers

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

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Autres produits financiers (a)	210	107
Revenus des créances	18	13
Résultat de SCI non consolidées	(2)	-
Autres produits financiers	39	71
Variation de JV sur instruments de couverture	155	23
Autres charges financières (b)	(104)	(175)
Charges d'intérêts sur créances	0	(8)
Autres charges financières	(104)	(167)
Autres produits et charges financiers (a+b)	106	(68)

Note 9 : Coût de l'endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Charge d'intérêts	(2 057)	(1 398)
Charges d'intérêts sur instruments financiers de couverture	(150)	(142)
Coût de l'endettement brut	(2 207)	(1 540)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(2 207)	(1 540)

Note 10 : Immeubles de placement

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

Valeurs nettes	Valeurs brutes au 31/12/2012	Entrée de périmètre	Augmentations	Variation de juste valeur	Livraisons internes	Valeurs brutes au 31/12/2013
Immeubles de placement en juste valeur	76 086	0	494	(704)	22 155	98 030
Immeubles de placement en cours de construction	10 044	30	20 127	0	(22 155)	8 046

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, Artéa a considéré 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 pour évaluer la juste valeur des actifs du groupe.

Bureaux	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m ²	Taux d'actualisation
Max	9,32%	175	8,33%
Min	3,28%	74	6,50%
Moy. Pondérée	6,76%	150	6,86%

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par les experts indépendants est de 6,76 % en moyenne sur 2013 comme sur l'exercice clos au 31 décembre 2012. 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	5,82%	6,32%	6,82%	7,32%	7,82%
Valeur du patrimoine immobilier	114 819	105 763	98 030	91 348	85 515

Note 11 : Immobilisations dédiées à l'activité énergie et autres immobilisations corporelles

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

Valeurs brutes	31/12/2012	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2013
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	5 390	0	1 292	0	360	7 040
Installations techniques, matériel & outillage	2	6	5	-	-	12
Autres immobilisations corporelles	721	-	87	(51)	(359)	397
Total Autres immobilisations (brut)	723	6	92	(51)	(359)	409

Amortissements	31/12/2012	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2013
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(477)	0	(390)	0	0	(867)
Installations techniques, matériel & outillage	(2)	-	-	-	-	(2)
Autres immobilisations corporelles	(146)	-	(51)	45	-	(152)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(148)	0	(51)	45	0	(154)

Valeurs nettes	31/12/2012	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2013
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	4 913	0	902	0	360	6 173
Installations techniques, matériel & outillage	-	6	5	-	-	10
Autres immobilisations corporelles	575	-	36	(6)	(359)	245
Total Autres immobilisations (net)	575	6	41	(6)	(359)	255

Note 12 : Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous:

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Créances rattachées à des participations	-	3
Titres de participations non consolidés	4	3
Dépôts & cautionnements	106	92
Total	110	98

Note 13 : Travaux en cours

Les stocks correspondent à la valorisation des encours de production d'immeubles dédiés à la vente à des tiers.

Au 31/12/2013, tous les immeubles en cours de construction étaient dédiés au patrimoine du groupe. Aucun stock n'est donc comptabilisé.

Note 14 : Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Valeurs brutes	1 213	913
Dépréciations	-	-
Créances clients (net)	1 213	913

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

(En milliers d'euros)	31/12/2013	Non échues	A moins de trois mois	De trois à six mois	De six à neuf mois	A plus de neuf mois
Créances clients	1 213		1 213			
Dépréciations clients	-					
Total	1 213	0	1 213	0	0	0

Note 15 : Détail du besoin en fonds de roulement

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

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Variation des clients	273	(4 837)
Variation des fournisseurs	6 760	(5 794)
Variation des créances diverses	(1 171)	2 037
Variation des dettes diverses	(1 486)	(1 497)
Variation des comptes de régularisation - actif	19	(47)
Variation des comptes de régularisation - passif	(2 369)	3 709
Variation du Besoin en fonds de roulement	2 027	(6 430)

Note 16 : Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Créances sociales et fiscales (1)	3 470	4 582
Autres créances liées à l'exploitation (2)	1 399	2 078
Charges constatées d'avance	29	10
Total autres actifs courants	4 898	6 670

(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 :

- Les produits à recevoir au titre des aménagements de loyer consentis par le groupe aux locataires
- des créances vis-à-vis d'études notariales

Note 17 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Valeurs mobilières de placement	920	3 052
Disponibilités	2 531	754
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 451	3 806

Les valeurs mobilières de placement sont principalement composées d'OPCVM.

Note 18 : Capital social

Le nombre d'actions en circulation à la clôture s'établit comme suit :

	Nombre d'actions	Capital (en milliers d'euros)	Primes d'émission (en milliers d'euros)	Total (en milliers d'euros)
31/12/2012	1 343 490	7 524	9	7 533
31/12/2013	1 343 490	8 867	9	8 876

Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires est de 1 343 490 au 31 décembre 2013.

Il n'existe pas d'instruments dilutifs autres que l'emprunt obligataire convertible à la clôture.

Note 19 : Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2012 RETRAITE	Augmentation	Diminution	31/12/2013	Courant	Non courant
Provisions pour pertes à terminaison	42	-	(42)	-	-	-
Autres provisions pour risques	182	-	(182)	-	-	-
Total provisions	224	0	(224)	0	0	0

Elles concernent une provision pour perte à terminaison pour 42 K€ et des litiges commerciaux pour 182 K€.

Note 20 : Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	31/12/2013	Part courante	Part non courante
Emprunts auprès des établissements de crédit	40 193	20 708	(7 602)	-	53 299	3 912	49 387
Dettes location financement	5 103	8 887	(558)	-	13 432	586	12 846
Avance crédit preneur	(1 461)	(1 777)	176	-	(3 063)	(246)	(2 816)
Total emprunts auprès des établissements de crédit	43 835	27 817	(7 984)	0	63 668	4 251	59 417
Emprunt obligataire	8 300	0	-	-	8 300	-	8 300
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	422	472	(422)	-	472	472	-
Dépôts et cautionnements reçus	1 642	359	(69)	-	1 933	-	1 933
Intérêts courus à payer	8	0	(8)	-	-	-	-
Comptes courants hors groupe	158	1 712	-	-	1 870	1 870	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	2	33	-	-	35	35	-
Total autres dettes financières	10 532	2 576	(499)	0	12 610	2 377	10 233
Total dettes financières	54 367	30 393	(8 483)	0	76 278	6 628	69 650

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.

Les obligations convertibles (OC) ont été souscrites sur la société FESV. Elles sont les principales caractéristiques suivantes :

- Taux d'intérêt : 7.5%
- Echéance : Juin 2017
- Convertibilité en actions : 3 OC pour 1 action FESV

> Obligations contractuelles liées aux emprunts

L'emprunt obligataire convertible émis par la société SAS FESV fait l'objet d'un covenant pouvant entraîner son remboursement anticipé. Ce covenant est respecté au 31 décembre 2013.

Le groupe n'a pas effectué de « split accounting » lors de la comptabilisation de cet emprunt obligataire, compte tenu des conditions d'émission, rendant son application non significative.

Les principaux emprunts auprès des établissements de crédit en cours au 31 décembre 2013 sont détaillés ci-dessous:

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 31/12/2013	Montant à rembourser à -1 ans	Montant à rembourser entre 1 et 5 ans	Montant à rembourser à + de 5 ans	Échéance contractuelle
CR. FONCIER chez ARTEA	28/10/2013	5 100 000	3 194 124	318 865	1 419 210	1 456 049	11/04/2022
OSEO chez ARTEA	06/12/2011	1 000 000	1 000 000	200 000	800 000	-	31/12/2018
BNP PARIBAS chez ARTEA	07/10/2013	470 000	431 830	153 858	277 973	-	25/09/2016
LA PALATINE chez ARTEA AIX 3	30/07/2013	3 200 000	2 287 406	186 584	813 956	1 286 866	30/07/2022
LA PALATINE chez ARTEA AIX 3		29 510	29 510	29 510	-	-	05/04/2014
LA PALATINE chez ARTEA AIX 3	07/10/2013	630 000	618 750	23 250	110 250	485 250	05/04/2028
CR. FONCIER chez ARTEA AIX 4	31/10/2007	2 212 611	1 462 151	164 247	812 219	485 685	03/08/2020
CR. FONCIER chez ARTEA AIX 4	31/10/2007	500 000	330 413	37 116	183 544	109 753	03/08/2020
LA PALATINE chez ARTEA AIX 4	31/10/2013	1 672 000	1 672 000	65 000	300 000	1 307 000	31/10/2025
LA PALATINE chez ARTEPARC MEYREUIL	31/01/2012	4 900 000	4 535 563	230 913	1 098 825	3 205 825	28/01/2026
LA PALATINE chez ARTEPARC MEYREUIL	08/07/2013	3 000 000	2 778 000	139 875	665 625	1 972 500	28/01/2026
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	04/01/2012	1 847 680	1 658 812	100 535	447 015	1 111 263	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	1 702 219	126 090	504 361	1 071 768	10/05/2027
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	14/05/2012	1 944 691	1 829 071	81 496	364 935	1 382 640	31/05/2027
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	11/12/2012	305 916	295 698	14 060	61 594	220 044	31/05/2027
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	10/10/2013	148 732	148 732	7 017	30 934	110 781	31/05/2027
LA BANQUE POSTALE chez ARTEPARC MEYREUIL	18/06/2013	2 728 800	2 655 485	97 879	637 729	1 919 877	23/06/2025
LA BANQUE POSTALE chez ARTEPARC MEYREUIL	18/06/2013	4 380 800	4 263 100	157 134	1 023 807	3 082 159	23/06/2025
BNP PARIBAS chez FESV	03/10/2008	2 365 000	1 771 632	139 616	558 464	1 073 552	01/10/2022
BNP PARIBAS chez FESV	03/10/2008	1 800 000	1 342 308	107 692	430 769	803 846	01/10/2022
BNP PARIBAS chez FESV	20/11/2008	1 500 000	1 153 845	92 308	369 232	692 305	31/03/2023
LA PALATINE chez FESV	08/08/2013	2 210 000	1 950 325	107 185	487 305	1 355 835	08/05/2025
LA PALATINE chez FESV	09/12/2013	1 121 000	968 544	56 050	257 830	654 664	07/03/2025
LA PALATINE chez FESV	08/07/2013	400 000	320 667	22 667	90 667	207 333	07/04/2025
LA PALATINE chez FESV	02/12/2013	462 000	431 500	21 500	96 000	314 000	01/06/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	28/02/2012	4 416 000	1 257 621	79 920	342 329	835 372	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	13/12/2012		908 473	61 379	256 676	590 418	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		1 202 725	81 399	340 165	781 160	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	942 102	46 576	195 861	699 665	31/10/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	15/11/2013	92 240	92 240	3 525	19 718	68 997	31/10/2027
C.A. chez ARTEA AIX 11	31/10/2013	1 014 000	765 238	48 760	203 648	512 830	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	5 116 027	5 116 027	228 779	1 051 057	3 836 191	01/07/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	30/04/2013	1 106 329	1 077 937	57 997	249 022	770 918	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	02/05/2013	493 240	480 565	25 888	111 096	343 581	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	27/05/2013	493 240	480 565	25 888	111 096	343 581	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	07/08/2013	493 388	486 923	39 695	158 779	288 449	30/06/2026
LA POSTE chez ARTEA AIX 11		3 657 000	3 450 680	84 777	843 277	2 522 626	02/12/2024
OSEO chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	24/10/2011	864 000	785 943	36 935	162 906	586 102	30/09/2029
BPI chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	25/11/2013	185 000	185 000	9 180	41 255	134 565	25/05/2028
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE		160 000	160 000	3 688	32 914	123 398	06/06/2029
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE		170 000	170 000	3 919	34 971	131 110	06/06/2029
BPI chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	25/11/2013	220 000	220 000	10 917	49 060	160 023	25/05/2028
OSEO/PALATINE chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE		671 380	624 985	28 337	128 181	468 467	10/01/2029
BNP PARIBAS chez ARTESOL AIX 1	04/12/2013	500 000	399 634	32 687	133 171	233 776	01/09/2025
BNP PARIBAS chez ARTESOL AIX 1	04/10/2013	570 000	473 749	37 119	151 192	285 438	03/01/2026
BPI chez CAMPUS ARTEPARC	19/12/2013	2 761 000	1 612 581	-	388 884	1 223 697	31/12/2026
LA PALATINE chez CAMPUS ARTEPARC	19/12/2013	2 761 000	1 602 581	-	388 884	1 213 697	23/03/2026
LA PALATINE chez CAMPUS ARTEPARC	23/12/2013	628 212	628 212	628 212	-	-	19/12/2014
Etalement frais d'emprunts			(51 300)	(5 400)	(21 600)	(24 300)	
Total emprunts bancaires		73 845 355	63 667 964	4 250 624	17 214 784	42 202 556	

Les emprunts bancaires souscrits font l'objet de garanties hypothécaires sur les immeubles qu'ils financent (cf. engagements hors bilan).

Les nouveaux emprunts souscrits courant l'année 2013 se détaillent ainsi :

Nature de l'emprunt	Date de déblocage des fonds	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au	Montant à rembourser à -1 ans	Montant à rembourser entre 1 et 5 ans	Montant à rembourser à + de 5 ans	Échéance contractuelle
			31/12/2013				
BNP PARIBAS chez ARTEA	04/10/2013	470 000	431 830	153 858	277 973	-	25/09/2016
LA PALATINE chez ARTEA AIX 3	05/04/2013	29 510	29 510	29 510	-	-	05/04/2014
LA PALATINE chez ARTEA AIX 3	05/04/2013	630 000	618 750	23 250	110 250	485 250	05/04/2028
LA PALATINE chez ARTEA AIX 4	31/10/2013	1 672 000	1 672 000	65 000	300 000	1 307 000	31/10/2025
OSEO chez ARTEPARC MEYREUIL	30/09/2013	148 732	148 732	7 017	30 934	110 781	31/05/2027
LA BANQUE POSTALE chez ARTEPARC MEYREUIL	24/06/2013	2 728 800	2 655 485	97 879	637 729	1 919 877	23/06/2025
LA BANQUE POSTALE chez ARTEPARC MEYREUIL	24/06/2013	4 380 800	4 263 100	157 134	1 023 807	3 082 159	23/06/2025
OSEO chez ARTEA AIX 11	31/01/2013	953 800	908 473	61 379	256 676	590 418	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	31/01/2013	167 850	167 850	-	-	167 850	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	31/01/2013	1 262 850	1 202 725	81 399	340 165	781 160	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	15/02/2013	476 900	476 900	-	-	476 900	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	30/10/2013	238 450	238 450	-	-	238 450	31/03/2027
OSEO chez ARTEA AIX 11	14/11/2013	92 240	92 240	3 525	19 718	68 997	31/10/2027
C.A./LA PALATINE chez ARTEA AIX 11	04/03/2013	5 172 393	5 116 027	228 779	1 051 057	3 836 191	01/07/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	04/03/2013	1 106 329	1 077 937	57 997	249 022	770 918	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	02/05/2013	493 240	480 565	25 888	111 096	343 581	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	24/05/2013	493 240	480 565	25 888	111 096	343 581	30/06/2026
OSEO chez ARTEA AIX 11	30/07/2013	493 388	486 923	39 695	158 779	288 449	30/06/2026
BPI chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	26/11/2013	185 000	185 000	9 180	41 255	134 565	25/05/2028
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	06/12/2013	160 000	160 000	3 688	32 914	123 398	06/06/2029
LA NEF chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	06/12/2013	170 000	170 000	3 919	34 971	131 110	06/06/2029
BPI chez ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	26/11/2013	220 000	220 000	10 917	49 060	160 023	25/05/2028
BPI chez CAMPUS ARTEPARC	23/12/2013	2 761 000	1 612 581	-	388 884	1 223 697	31/12/2026
LA PALATINE chez CAMPUS ARTEPARC	23/12/2013	2 761 000	1 602 581	-	388 884	1 213 697	23/03/2026
LA PALATINE chez CAMPUS ARTEPARC	23/12/2013	628 212	628 212	628 212	-	-	19/12/2014
Total emprunts bancaires		27 895 734	25 126 436	1 714 114	5 614 270	17 798 052	

Note 21 : Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Avances et acomptes reçus/commandes	121	7
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés (1)	1 835	2 184
Produits constatés d'avance (2)	3 348	979
Autres dettes diverses (3)	274	807
Total autres passifs courants	5 578	3 977

(1) Les dettes fiscales hors IS concernent principalement de la TVA collectée sur créances clients à déclarer à l'encaissement.

(2) Les produits constatés d'avance représentent le chiffre d'affaires VEFA, différés sur 2013 (méthode de la marge à l'avancement uniquement sur les ventes à des tiers).

(3) Les autres dettes diverses sont principalement constitués des avances clients.

Note 22 : Impôts

La charge d'impôt comptabilisée au 31 Décembre 2013 se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Charges d'impôt exigible	(660)	(411)
Charges d'impôt différé	(781)	(1 020)
Total	(1 441)	(1 431)

La ventilation des impôts différés par nature se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Impôts différés sur location financement	(27)	8
Impôts différés sur Juste valeur Swaps	122	174
Impôts différés sur étalement franchise de loyer	(200)	(95)
Impôts différés sur déficits fiscaux	250	-
Impôts différés sur amortissement dérogatoire	(236)	-
Impôts différés sur mise à juste valeur des immeubles de placement	(6 751)	(6 258)
Autres	(0)	212
Total des impôts différés	(6 843)	(5 958)

Le montant des déficits reportables non activés s'élève à la somme de 3 527 K€ et correspond à la société MEDEA.

La rationalisation de la charge d'impôt se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2013
Résultat net des sociétés intégrées	2 229
Impôts comptabilisés (A)	(1 441)
Résultat consolidé avant impôt	3 670
Taux d'impôt constaté	39,27%
taux de droit commun	33,33%
Charge théorique d'impôt (B)	(1 223)
Ecart (B) - (A) à expliquer	218
Dépréciation de l'écart d'acquisition MEDEA	192
Déficits non activés MEDEA	5
Autres différences permanentes	21
Total	218

Note 23 : Instruments dérivés ayant une juste valeur négative

	31/12/2013	31/12/2012
Instruments dérivés (Swap de taux et CAP) ayant une juste valeur négative	365	522

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)

Note 24 : Engagements hors bilan

Garantie sur immeubles

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

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA AU 31/12/2013

Bâtiment	Montant des prêts	Durée	Type de sûreté	Caution
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 1.830.000 € (ARTEA AIX4)	Cession conditionnelle des loyers
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 2.834.000 € (ARTEA AIX5)	Cession conditionnelle des loyers
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 436.000 € (ARTEA AIX3)	Cession conditionnelle des loyers
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 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Le Mistral Le Sirocco	Crédit de 2.834.000 €	échéance 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Le Pinède	Crédit de 436.000 €	échéance 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	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 4.900.000 €	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 3.000.000 €	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.

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AIX 1 AU 31/12/2013

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 31/12/2013

L'Apollo	Crédit de 864.000 €	échéance 30/09/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	échéance 10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. B Arteparc Meyreuil	Crédit de 185.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. C Arteparc Meyreuil	Crédit de 160.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 16.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. D Arteparc Meyreuil	Crédit de 170.000 €	échéance 08/06/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction à hauteur de 17.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF
Bât. E Arteparc Meyreuil	Crédit de 220.000 €	échéance 25/05/2028	Hypothèque de 3ème rang sur les baux à construction à hauteur de 50.000 €	Cession Dailly des créances détenues sur EDF

Au 31 décembre 2013, 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 :

Milliers d'euros	Total
2014	7 332 K€
2015	7 256 K€
2016	6 070 K€
2017	4 794 K€
2018	3 425 K€
2019	2 380 K€
2020	932 K€
2021	557 K€
2022	379 K€
2023	224 K€

Note 25 : Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes, au titre de l'année 2013, se ventilent de la manière suivante :

CABINET	DELOITTE & ASSOCIES				Jacques SULTAN		Grant Thornton		ORGECO			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)	%	Montant (HT)	%	Montant (HT)		%	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2012		2013	2012	2013	2012
Exercices 2013 et 2012 :												
Audit												
<input type="checkbox"/> Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
o Émetteur[1]	14 000	11 800	20%	0%	9 000	100%	8 300	100%			0%	0%
o Filiales intégrées globalement	55 000	53 800	80%	0%	0	0%	0		6 100	6 000	100%	100%
<input type="checkbox"/> Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
o Émetteur												
o Filiales intégrées globalement			0%	0%	0%						0%	0%
Sous-total	69 000	65 600	100%	100%	9 000	100%	8 300	100%	6 100	6 000	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
<input type="checkbox"/> Juridique, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0%	-		-	-		
<input type="checkbox"/> Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	0	0	0%	0%	0	0%	-		-	-		
Sous-total	0	0	-	0%	0	0%	0	0	0	0	0	0%
TOTAL	69 000	65 600	100%	100%	9 000	100%	8 300	100%	6 100	6 000	100%	100%

Note 26 : Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel

L'effectif au 31 décembre 2013 est composé de quatorze salariés, dont l'ancienneté est inférieure à neuf ans.

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

Note 27 : 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 390 milliers d'Euros au titre de 2013 et à 362 milliers d'Euros au titre de l'exercice 2012. Cette rémunération inclut les salaires bruts, rémunérations, primes et avantages en nature.

Les transactions entre les sociétés B PROMOTION, VOLUME B et le groupe ARTEA ont été réalisées aux conditions normales du marché. Elles figurent principalement dans les tableaux et informations qui suivent. Les dirigeants des sociétés B PROMOTION et VOLUME B sont communs à ceux du groupe ARTEA.

COMPTE DE BILAN (en K€)	Volume B	B Promotion	Partenaires
Créances clients	841	391	GROUPE ARTEA
Comptes courants (Actif)	-	1 864	GROUPE ARTEA
Dettes fournisseurs	- 20	- 274	GROUPE ARTEA

En terme de flux, la société B PROMOTION a facturé au groupe ARTEA de la construction d'immeubles pour la somme de 8 736 K€ HT et la société VOLUME B des prestations d'architectes pour 987 K€ HT.

Note 28 : Événements post clôture

Le groupe ARTEA a engagé les démarches nécessaires en vue de permettre une opération de fusion inversée avec sa filiale cotée, la société Médea. Préalablement à cette opération, les titres des sociétés B PROMOTION et VOLUME B seront apportés à la société ARTEA.

20.4 COMPTES CONSOLIDES D'ARTEA AU 31 DECEMBRE 2012

Les comptes consolidés du groupe ARTEA sont établis sur la base des principes d'évaluation et de présentation prévus par les normes et interprétations IFRS (International Financial Reporting Standards) applicables au 31 décembre 2012.

Le périmètre de consolidation est constitué des structures suivantes :

Société	31/12/2012			31/12/2011		
	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode
SA ARTEA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI SINCLAIR *	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 3 (HANROT FROID)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 4 (PICHAURY 99)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 5 (PICHAURY B26-02)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI ARTEA MILLENIUM 6	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC VILLA FOUCAULT	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI TOULOUSE 1	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTEPACK	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTEPROM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTESOL	63,90%	63,90%	IG	63,09%	63,09%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,90%	100%	IG	63,09%	100%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	38,34%	63,90%	IG	38,34%	63,90%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	63,90%	99,90%	IG	63,09%	99,90%	IG
ARTECOM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 11	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI BACHASSON	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65%	65%	IG	65%	65%	IG

*Devenue SCI CAMPUS ARTEPARC

▪ Bilan actif

Bilan consolidé - actif (en K€)	Note	31/12/2012	31/12/2011
Immobilisations incorporelles		198	211
Immeubles de placement	9	76 580	52 067
Immeubles en cours de construction		3 764	117
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	10	4 913	3 812
Autres immobilisations corporelles	10	575	216
Autres actifs financiers	12	98	85
Impôts différés actifs	22	43	43
Total actifs non courants		86 169	56 550
En-cours	13	5 786	4 313
Créances	14	913	4 001
Créances d'impôt sur les sociétés	22	0	437
Autres actifs courants	16	6 670	3 646
Trésorerie et équivalent de trésorerie	17	3 806	4 510
Total actifs courants		17 175	16 908
Total actif		103 344	73 457

▪ Bilan passif

Bilan consolidé - passif (en K€)	Note	31/12/2012	31/12/2011
Capital	18	7 524	4 702
Primes d'émission	18	9	9
Réserves		11 262	10 060
Résultat de la période		4 205	4 621
Capitaux propres part du groupe		23 000	19 393
Participation ne conférant pas le contrôle		2 023	1 204
Capitaux propres		25 023	20 597
Dettes financières part non courante	20	49 825	29 238
Provisions part non courante	19	224	52
Impôts différés passifs	22	6 001	4 981
Total passifs non courants		56 050	34 272
Dettes financières part courante	20	4 541	3 893
Dettes d'impôt sur les sociétés	22	618	0
Fournisseurs		12 614	6 855
Provisions part courante	19	0	280
Autres passifs courants	21	3 977	7 062
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	23	522	499
Total passifs courants		22 271	18 589
Total passifs		78 321	52 861
Total passifs et capitaux propres		103 344	73 457

▪ **Compte de résultat**

Compte de résultat consolidé (en K€)	Note	2012	2011
Chiffre d'affaires		30 936	25 385
Production stockée		1 459	(3 044)
Dépenses liées aux activités de ventes		(25 595)	(18 807)
Charges du foncier		(342)	(267)
Charges locatives		(468)	(296)
Charges d'exploitation		(26 405)	(19 369)
Autres achats et charges externes	4	(1 765)	(1 195)
Charges de personnel		(1 206)	(895)
Impôts, taxes et versements assimilés		(198)	(52)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations		(195)	1 178
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6	5 146	3 318
Autres produits et charges opérationnels courants	7	(124)	(147)
Résultat opérationnel		7 644	5 178
Coût de l'endettement financier brut		(1 375)	(561)
Produits des placements		0	0
Coût de l'endettement financier net		(1 375)	(561)
Autres produits et charges financiers	8	(233)	2 653
Impôts sur les résultats	22	(1 431)	(2 512)
Résultat des sociétés consolidées		4 605	4 759
Dont attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société-mère		4 205	4 621
Dont attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		400	137
Résultat net par action (en €) – revenant aux actionnaires de la société		3,13	3,44
Résultat net dilué par action (en €) – revenant aux actionnaires de la société		3,13	3,44
Résultat net consolidé		4 605	4 759
Variation de juste valeur des actifs disponible à la vente		0	0
Variation de juste valeur des instruments financiers de couverture		0	0
Différence de conversion		0	0
Autres		0	0
Autres éléments du résultat sans effet sur la trésorerie		0	0
Autres éléments du résultat global (passés directement en capitaux propres)		0	0
Résultat global consolidé		4 605	4 759
Dont résultat global part des participations ne conférant pas le contrôle		400	137
Dont résultat global part du groupe		4 205	4 621

▪ **Tableau de variation des capitaux propres**

(en K€)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Total part du groupe	Minoritaires	Capitaux propres
Au 1^{er} janvier 2011	4 702	9	3 833	7 035	15 578	181	15 758
Affectation du résultat			7 035	(7 035)	0		0
Augmentation de capital					0		0
Résultat de l'exercice				4 621	4 621	137	4 759
Variation de périmètre			0		0	885	886
Distribution de dividendes			(806)		(806)		(806)
Au 31 décembre 2011	4 702	9	10 061	4 621	19 394	1 204	20 597
Affectation du résultat			4 621	(4 621)	0		0
Augmentation de capital	2 821		(2 821)		0		0
Résultat de l'exercice				4 205	4 205	400	4 605
Variation de périmètre			2		2	419	420
Distribution de dividendes			(600)		(600)		(600)
Situation au 31 décembre 2012	7 524	9	11 263	4 205	23 001	2 023	25 023

- **Tableau de flux de trésorerie**

Tableau des flux de trésorerie (en K€)	Note	2012	2011
Résultat Groupe		4 205	4 621
Part dans le résultat net des MEE		400	137
Amortissements et provisions		228	(1 587)
Charges d'impôt		411	911
Charges nettes d'impôts différés		1 021	1 601
Charges financières nettes		1 359	541
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		23	(65)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(5 146)	(3 318)
Marge brute d'autofinancement		2 501	2 841
Variation du besoin en fonds de roulement	13	4 958	(709)
Impôts sur le résultat payés		202	(3 298)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		7 661	(1 166)
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(14)	(232)
Acquisition d'immeubles de placement		(26 993)	(14 329)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(6 032)	(1 662)
Cessions d'immobilisations		4 974	7
Variation nette des prêts et avances		(1 472)	1 711
Intérêts encaissés		0	20
Incidence des variations de périmètre		0	880
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(29 537)	(13 607)
Augmentation de capital		418	0
Dividendes versés		(600)	(806)
Augmentation des emprunts		11 902	14 185
Augmentation des autres dettes financières		14 539	444
Diminution des emprunts bancaires		(3 599)	(3 150)
Diminution des dettes de location financement		(24)	0
Diminution des autres dettes financières		(108)	(183)
Intérêts payés		(1 379)	(726)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		21 149	9 764
Variation de juste valeur des instruments financiers		23	(2 680)
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(705)	(7 691)
Découverts bancaires		(1)	(1 860)
Disponibilités et équivalents de trésorerie actifs		4 510	14 058
Trésorerie nette d'ouverture (a)		4 509	12 198
Découverts bancaires		(2)	(1)
Disponibilités et équivalents de trésorerie actifs	17	3 806	4 510
Trésorerie nette de clôture (b)		3 804	4 509
Variation de trésorerie (b-a)		(705)	(7 691)

- **Annexes des comptes**

Note 1 : Informations générales

ARTEA, société mère du groupe ARTEA a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée le 18 octobre 2001 et a été transformée en société anonyme par décision unanime de

l'assemblée générale du 8 juin 2007. Son siège social est situé à Paris, 12 rue de Presbourg, XVIème arrondissement.

Le Groupe exerce dans le secteur immobilier une activité de foncière et une activité de promotion. La société a diversifié son activité dans le domaine de l'énergie. En investissant dans des centrales photovoltaïques et dans des barrages, le groupe permet de dégager des revenus récurrents sans risques et à rendement intéressant.

Note 2 : Faits marquants de la période

Les principaux faits marquants survenus au cours de l'année 2012 :

Le développement de l'activité de la foncière a été marquée par la mise en service des immeubles PINEDE 2, du CROSSROAD A, CROSSROAD B, du PATIO, du ROBOLE 2, et du BATIMENT E.

En outre, deux terrains ont été acquis : Pour l'immeuble CAMPUS SAINT HILAIRE à Aix et en Provence et pour l'immeuble BACHASSON A à Meyreuil. Ce dernier immeuble est bien avancé dans la construction.

L'activité consacrée au développement durable a également été soutenue avec notamment la mise en service des centrales photovoltaïques des immeubles B, C, D et E.

L'activité promotion a été essentiellement consacrée aux constructions des immeubles du groupe ainsi qu'à la livraison de l'immeuble KPMG.

Note 3 : Principes comptables et méthodes appliquées

Principes généraux :

Référentiel comptable

Le Groupe ARTEA a arrêté ses comptes consolidés par un conseil d'administration du ...⁵

Il est précisé que les seuils de la consolidation légale étant franchis, la société présente les comptes consolidés pour la première fois en 2012.

Les comptes consolidés du groupe ARTEA sont établis sur la base des principes d'évaluation et de présentation prévus par les normes et interprétations IFRS (International Financial Reporting Standards) applicables au 31 décembre 2012.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés de ARTEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias).

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés de ARTEA.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

Aucune nouvelle interprétation et aucune nouvelle norme ne sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2012.

Le seul amendement de normes entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2012, qui ne trouve pas à s'appliquer à ARTEA est l'amendement à la norme IFRS 7 – Informations à fournir sur les transferts d'actifs financiers.

⁵ **Complément d'information inséré postérieurement à l'arrêté des comptes consolidés 2012 et à l'émission du rapport des commissaires aux comptes** : le Conseil d'administration ayant arrêté les comptes consolidés au 31 décembre 2012 s'est tenu le 11 juin 2013.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliqués par anticipation au 31 décembre 2012 et qui pourraient trouver à s'appliquer à ARTEA sont les suivantes :

- Amendement IAS 1 – Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global
- Amendement IAS 19 – Avantages du personnel
- Amendement IAS 12 – Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents
- IFRS 10 - Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations sur les participations dans d'autres entités
- IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur
- Divers amendements à IAS 27, IAS 28, IAS 32 et IFRS 7

Les principales normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC, non encore adoptées dans l'Union Européenne au 31 décembre 2012 (donc non applicables à cette date mais pouvant faire l'objet d'une application anticipée sous certaines conditions) et qui pourraient trouver à s'appliquer à ARTEA sont les suivantes :

- Amendement IAS 1 – Présentation des états financiers – Information comparative
- Amendement IAS 32 – Taxes sur distributions liées aux porteurs d'instruments de capitaux propres et coûts de transaction différés

ARTEA n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation. L'application de ces nouveaux textes ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés de ARTEA.

L'application de ces nouveaux textes sur les états financiers consolidés de ARTEA est en cours d'évaluation par la direction de ARTEA.

Les normes ou interprétations publiées mais non applicables dans les états financiers consolidés de ARTEA car non adoptés au 31 décembre 2012 par l'Union européenne ni ne faisant l'objet d'une recommandation spécifique de l'AMF sont les amendements à IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 Révisé - Sociétés d'investissement et IFRS 9 – Instruments financiers.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes.

La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en notes 6 et 20.

Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente qui sont estimés à leur juste valeur.

Sauf information contraire les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

Principes de consolidation

- Périmètre de consolidation :

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société ARTEA ainsi que ceux de ses filiales. Cet ensemble forme le Groupe.

Les filiales sont toutes les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle, c'est-à-dire le pouvoir de diriger leurs politiques financière et opérationnelle 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. Les états financiers des filiales sont consolidés en suivant la méthode de l'intégration globale, et les intérêts minoritaires sont déterminés sur la base du pourcentage d'intérêt.

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

- Entreprises associées :

Les sociétés sur lesquelles le Groupe 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 2012 comme suit :

Société	31/12/2012			31/12/2011		
	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode*	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode*
SA ARTEA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI SINCLAIR *	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 3 (HANROT FROID)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 4 (PICHAURY 99)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 5 (PICHAURY B26-02)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI ARTEA MILLENIUM 6	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC VILLA FOUCAULT	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI TOULOUSE 1	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTEPACK	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTEPROM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL ARTESOL	63,90%	63,90%	IG	63,09%	63,09%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,90%	100%	IG	63,09%	100%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	38,34%	63,90%	IG	38,34%	63,90%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	63,90%	99,90%	IG	63,09%	99,90%	IG
ARTECOM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 11	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI BACHASSON	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65%	65%	IG	65%	65%	IG

* IG = Intégration globale – MEE = Mise en équivalence

Information sectorielle

L'ensemble des sociétés appartient au secteur de l'immobilier et du développement durable et se limite à la France.

Artéa achète et construit des immeubles principalement en vue de les louer ou en vue de les revendre.

Elle achète également des centrales photovoltaïques et des barrages hydrauliques pour produire et vendre de l'électricité.

Les revenus locatifs sont le produit des baux consentis par le groupe.

Il s'agit essentiellement de baux commerciaux signés avec des sociétés de renom.

Les revenus de cette activité sont rattachés aux actifs classés en immeubles de placement.

Les revenus nets des activités de vente représentent la marge réalisée par le groupe tirée de construction ou l'achat suivi de la vente d'actif immobilier. Cette activité constitue la partie promotion du groupe.

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 sur la méthode à l'avancement.

Les revenus de cette activité sont rattachés aux actifs classés en travaux en-cours.

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.

Le compte de résultat par activités au 31 Décembre 2012 est présenté ci-dessous :

(en K€)	Note	Foncier	Promotion	Energie	Administratif	Inter-secteurs	Total
Chiffre d'affaires		4 543	28 220	1 259	125	(3 211)	30 936
Production stockée		0	1 459	0	0		1 459
Dépenses liées aux activités de ventes		(49)	(25 423)	(10)	(113)		(25 595)
Charges du foncier		(289)	(45)	(5)	(3)		(342)
Charges locatives		(413)	(7)	-	(48)		(468)
Charges d'exploitation		(751)	(25 476)	(14)	(164)		(26 405)
Autres achats et charges externes	4	(717)	(195)	(150)	(703)		(1 765)
Charges de personnel		-	(477)	(206)	(524)		(1 206)
Impôts, taxes et versements assimilés		(4)	(48)	(5)	(142)		(198)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations		(15)	(0)	(214)	34		(195)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6	1 935	-	-	-	3 211	5 146
Autres produits et charges opérationnels courants	7	38	120	(7)	(275)		(124)
Résultat opérationnel		5 024	3 604	663	(1 649)	(0)	7 644
Coût de l'endettement financier brut		(1 167)	-	(77)	(130)		(1 375)
Autres produits et charges financiers	8	(276)	16	(8)	34		(233)
Impôts sur les résultats	22	(1 174)	(697)	(1)	442		(1 431)
Résultat des sociétés consolidées		2 408	2 922	577	(1 303)		4 606
Dont attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société-mère		2 198	2 668	527	(1 189)		4 205
Dont attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		209	254	50	(113)		400
Résultat net par action (en €) – revenant aux actionnaires de la société		1,64	1,99	0,39	-0,89	0,00	3,13
Résultat net dilué par action (en €) – revenant aux actionnaires de la société		1,64	1,99	0,39	-0,89	0,00	3,13

Secteur gestion locative

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs sous déduction des charges du foncier et des charges locatives non récupérées (fournitures, entretien, charges de copropriété).

Les loyers charges incluses s'élèvent à la somme de 4 543 milliers d'euros au 31.12.2012, pour un patrimoine immobilier d'une valeur nette comptable de 62 590 milliers d'euros, réévalué à 76 580 milliers d'euros.

Promotion immobilière

La marge immobilière dégagée par le groupe s'élève à la somme de 992 milliers d'euros.

Secteur énergie

Le chiffre d'affaires issu de ce secteur en 2012 s'est élevé à 1 259 milliers d'euros, pour un investissement de 4 913 milliers d'euros.

Le compte de résultat par activités au 31 Décembre 2011 est présenté ci-dessous :

(en K€)	Note	Foncier	Promotion	Energie	Administratif	Inter-secteurs	Total
Revenus des activités de ventes		-	18 540	42	-	(874)	17 707
Revenus locatifs		3 546	-	-	21	-	3 567
Autres revenus		53	3 442	335	280	-	4 111
Chiffre d'affaires		3 599	21 982	377	301	(874)	25 385
Production stockée		0	(3 044)	0	0	0	(3 044)
Dépenses liées aux activités de ventes		(36)	(18 693)	(3)	(75)	-	(18 807)
Charges du foncier		(217)	(35)	(4)	(11)	-	(267)
Charges locatives		(259)	(1)	(0)	(35)	-	(296)
Charges d'exploitation		(511)	(18 729)	(7)	(122)	0	(19 369)
Autres achats et charges externes	4	(315)	(357)	(166)	(357)	-	(1 195)
Charges de personnel		-	(125)	(177)	(594)	-	(895)
Impôts, taxes et versements assimilés		(23)	(22)	(1)	(6)	-	(52)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations		(15)	1 420	(189)	(37)	-	1 178
Variation de juste valeur des immeubles de placement		2 444	-	-	-	874	3 318
Autres produits et charges opérationnels courants	7	92	428	(39)	(628)	-	(147)
Résultat opérationnel		5 271	1 554	(203)	(1 443)	0	5 178
Coût de l'endettement financier brut		(408)	(0)	(42)	(111)	0	(561)
Autres produits et charges financiers	8	2 551	24	0	78	-	2 653
Impôts sur les résultats	22	(2 472)	(526)	82	404	-	(2 512)
Résultat des sociétés consolidées		4 942	1 052	(163)	(1 072)	0	4 758
Dont attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société-mère		4 798	1 015	(158)	(1 034)	0	4 621
Dont attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		144	37	(6)	(38)	0	137
Résultat net par action (en €) – revenant aux actionnaires de la société		3,57	0,76	-0,12	-0,77	0,00	3,44
Résultat net dilué par action (en €) – revenant aux actionnaires de la société		3,57	0,76	-0,12	-0,77	0,00	3,44

Secteur gestion locative

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs sous déduction des charges du foncier et des charges locatives non récupérées (fournitures, entretien, charges de copropriété).

Les loyers charges incluses s'élèvent à la somme de 3 599 milliers d'euros au 31.12.2011, pour un patrimoine immobilier d'une valeur nette comptable de 41 759 milliers d'euros, réévalué à 52 067 milliers d'euros.

Promotion immobilière

La marge immobilière dégagée par le groupe s'élève à la somme de 209 milliers d'euros.

Secteur énergie

Le chiffre d'affaires issu de ce secteur en 2011 s'est élevé à 377 milliers d'euros, pour un investissement de 3 892 milliers d'euros.

Principes et méthodes appliquées par le Groupe :

Information sectorielle

Un secteur est une composante distincte du groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

Immeubles de placement

Le patrimoine du Groupe est essentiellement composé d'ensembles immobiliers de placement. Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement se définit comme un bien détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante : Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis et de leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés le cas échéant. Le coût d'acquisition inclut les frais et droits de mutation liés à l'achat. Le coût de production des immeubles s'entend de l'ensemble des frais directement attribuables à la construction (travaux, honoraires...).

Le § 32A d'IAS 40 dispose qu'une entité peut choisir soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût pour évaluer ces immeubles de placement.

Le groupe a opté pour l'application du modèle de la juste valeur. Cela implique qu'un profit ou une perte résultant de la variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être comptabilisé en résultat dans la période au cours de laquelle il se produit.

La juste valeur est déterminée (IAS 40 § 38) sans aucune déduction des coûts de transaction qu'elle peut encourir lors de la vente ou de toute autre forme de sortie et reflète les conditions du marché à la date de clôture.

Cette juste valeur est déterminée immeuble par immeuble sur la base d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

La méthode retenue est celle de la capitalisation des revenus, pondérée par celle des comparables.

Les immeubles en cours de production sont retenus pour leur valeur nette comptable.

Immobilisations 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%

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, estimé être entre cinq et dix ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié.

Les immeubles en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés sur une ligne distincte. Une fois la construction ou le développement terminé, l'immeuble est classé en immeuble de placement et sera amorti à compter de la date de livraison.

Valeur recouvrable des immobilisations

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.

Reconnaissance du revenu

Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés à l'avancement pour les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour lesquelles un acte notarié est signé à la clôture. Le transfert de l'essentiel des risques et avantages est réalisé dès la signature de l'acte notarié de vente même si le bien n'est pas encore construit. En effet, l'acquéreur supporte, dès cet instant, le risque lié à la valeur du bien et peut, a contrario, pleinement bénéficier des hausses de sa valeur puisqu'il peut revendre le bien pendant la période construction.

Les produits des activités ordinaires sont alors comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable.

La marge à l'avancement des VEFA est calculée en prenant la marge prévisionnelle du programme et en la multipliant par le taux d'avancement. Ce dernier est obtenu en multipliant le taux d'avancement de la construction par le taux de commercialisation.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe ARTEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IAS17.

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IAS17 et SIC15.

Vente d'actifs : Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur.

Intérêts : Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes : Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

Reconnaissance des charges

Le coût de production de l'immeuble est composé du prix de revient du terrain augmenté des frais directement imputables à l'édification de l'immeuble et de ses frais d'acquisition.

Toutes les charges ayant concourues à la construction de l'immeuble sont comptabilisées à la date d'arrêté. Les charges qui ne correspondent pas à l'avancement et qui sont donc rattachables à une activité future sont portées en travaux en cours.

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.

Les soldes créditeurs de certains locataires sont constatés en « Fournisseurs et autres créditeurs ».

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt 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.

Instruments financiers

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. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes I.F.R.S. des actifs et passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur. Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou cash flow hedge), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace doit être comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat selon les valorisations « MTM » communiquées par les établissements de crédit concernés.

Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, les instruments financiers chez ARTEA sont comptabilisés à leur juste valeur (IAS 32 et 39). La juste valeur négative au 31/12/2011 a été comptabilisée en moins des capitaux propres.

La variation de juste valeur de ces instruments financiers a été inscrite en résultat financier en 2012.

Actifs destinés à être cédés

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant (s) est classé comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue. Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul. Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente et évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de cession si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue.

Résultat par action

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

Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires et d'emprunts bancaires amortissables. Les dettes sont comptabilisées initialement pour leur juste valeur nette des frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS 23.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus, sauf s'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié, c'est-à-dire un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Dans ce cas, les coûts d'emprunts sont capitalisés conformément à l'option offerte par la norme IAS 23.

Contrats de location

Le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu des contrats de location. Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des critères prévus par la norme IAS 17 et sont qualifiés de contrats de location simple ou de contrats de location financement.

- **Contrat de location financement** : Aucun contrat de location financement n'a été enregistré dans le groupe ARTEA.
- **Contrat de location simple** : Les contrats de location signés par le Groupe avec ses clients sont des contrats de location simple. Pour ces contrats les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur la durée des contrats.

Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

- il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation et
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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 la totalité des 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.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfiques futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées. Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est de 33,33%.

Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti.

S'agissant des dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

Information sur les jugements et estimations :

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des comptes consolidés portent principalement sur l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement.

Le Groupe révisé ses informations sur la base des informations disponibles à chaque date d'arrêté annuel ; les résultats effectifs sont par définition potentiellement différents des estimations initiales.

Les estimations réalisées pour les comptes au 31 décembre 2012 n'entraînent pas de risques d'ajustements significatifs au cours de la période suivante.

Gestion du risque financier :

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

- Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

Le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme et comptabilisé pour son coût net d'amortissement ;

Les contrats de location conclus sont de longue durée.

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par les experts indépendants est de 7.4 % en moyenne sur 2012 comme sur l'exercice clos au 31 décembre 2011. Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

Analyse fluctuation	-1 point de base	de - 0,5 point de base	Valorisation expert	+ 0,5 point de base	+ 1 point de base
Taux	6,40%	6,90%	7,40%	7,90%	8,40%
Valeur du patrimoine immobilier	88 546	82 129	76 580	71 733	67 463

- Risque de crédit

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à une proportion d'endettement au regard des actifs détenus réévalués.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèque ou privilège de prêteurs de deniers.

- Risque de liquidité

La situation de forte liquidité des actifs d'ARTEA et notamment l'importance de sa trésorerie au 31 décembre 2012 conduit à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

- Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition d'ARTEA s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 10 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, ARTEA a souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation ce risque.

La variation de juste valeur des instruments de couverture est comptabilisée en résultat financier.

Note 4 : Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Services bancaires	11	35
Frais postaux & de télécommunications	117	81
Honoraires, prestations extérieures	1 302	858
Maintenance, entretien & assurances	286	179
Loyers location financement	22	13
Achats non stockés	25	20
Autres achats et charges externes	1	8
Total	1 765	1 195

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 5 : Dotations aux amortissements et provisions et pertes de valeur des immobilisations

Le groupe intègre dans ce poste les opérations suivantes :

Les dotations aux amortissements : (336) K€

Les reprises pour provision garantie locative : 60 K€

Les autres dotations ou reprises aux provisions : 81 K€

TOTAL : (195) K€

Note 6 : Variation de juste valeur des Immeubles de placement

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.

En 2012, ce poste du compte de résultat s'analyse de la manière suivante :

Valeur nette comptable des immeubles de placement	62 590	A
Annulation des amortissements des immeubles de placement	1 252	B
Valeur d'acquisition des immeubles de placement	63 843	C = A+B
Juste valeur selon expertise DTZ	76 580	D
Plus-value au 31/12/2012	12 243	E = D-C
Plus-value au 31/12/2011	10 308	F
Variation de juste valeur dédiée à l'activité foncière	1 935	G = E-F
Marge interne Promotion affectée à la variation de Juste valeur	3 211	H
Variation globale de juste valeur sur immeubles de placement	5 146	I = G+H

Note 7 : Autres produits et charges opérationnels courants

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

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Autres produits opérationnels courants (a)	184	438
Produits de cessions d'immobilisations	4	6
Autres produits	180	432
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(308)	(586)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(27)	59
Autres charges	(281)	(645)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	(124)	(147)

Note 8 : Autres charges et produits financiers

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

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Autres produits financiers (a)	84	118
Revenus des créances	13	92
Résultat de SCI non consolidées	-	-
Autres produits financiers	71	26
Autres charges financières (b)	(317)	2 536
Charges d'intérêts sur créances	(8)	0
Autres charges financières	(309)	2 536
Autres produits et charges financiers (a+b)	(233)	2 654

Les autres charges financières concernent essentiellement les charges liées à la couverture de taux.

Note 9 : Immeubles de placement

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

Valeurs brutes	Valeurs brutes au 31/12/2011	Augmentations	Variation de juste valeur	Diminutions	Reclassement	Valeurs brutes au 31/12/2012
Immeubles de placement terrain	11 316	4 273	0	(714)		14 875
Immeubles de placement construction	42 160	22 720	1 020	(4 311)	116	61 705
Total immeubles de placement (brut)	53 476	26 993	1 020	(5 025)	116	76 580
<i>Dont immobilisations en location financement</i>	-	4 447	-	-		4 447
<i>Immeubles de placement construction</i>	-	4 447				4 447
Immeubles en cours de construction	117	4 257	(494)	0	(116)	3 764

Les acquisitions concernent principalement les immeubles CROSSROAD A, le PATIO et le BATIMENT E.

L'immeuble CROSSROAD B a fait l'objet d'un lease-back. La valeur d'acquisition chez le crédit bailleur s'élève à la somme de 4 447 K€.

La juste valeur des immeubles de placement a été calculée à l'appui du compte rendu d'expertise de la société DTZ.

Pour les immeubles encours de construction, la juste valeur a été diminuée du montant des travaux restant à effectuer sur les immeubles CROSSROAD A et B.

Les hypothèques sur immeubles sont décrites dans la note 23 « Engagements hors bilan ».

Note 10 : Autres immobilisations corporelles et immobilisations dédiées à l'activité énergie

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

Valeurs brutes	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2012
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (brut)	4 029	1 357	0	4	5 390
Installations techniques, matériel & outillage	2	-	-	-	2
Autres immobilisations corporelles	320	418	(4)	(13)	721
Total Autres immobilisations (brut)	322	418	(4)	(13)	723

Amortissements	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2012
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	(217)	(261)	1	0	(477)
Installations techniques, matériel & outillage	(2)	-	-	-	(2)
Autres immobilisations corporelles	(104)	(45)	1	2	(146)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(106)	(45)	1	2	(148)

Valeurs nettes	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2012
Immobilisations dédiées à l'activité énergie (net)	3 812	1 096	1	4	4 913
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	216	373	(3)	(11)	575
Total Autres immobilisations (net)	216	373	(3)	(11)	575

Note 11 : Participations dans les entreprises associées

Aucune information n'est communiquée au titre des participations dans les entreprises associées, toutes les entités étant consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Note 12 : Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Prêts	-	-
Créances rattachées à des participations	3	3
Titres de participations	3	1
Dépôts & cautionnements	92	81
Total	98	85

Note 13 : Travaux en cours

Les stocks correspondent à la valorisation des encours de production d'immeubles destinés à la revente en VEFA dans le groupe et hors groupe. Ils concernent les immeubles A, F et celui de la SCI BACHASSON.

Note 14 : Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Valeurs brutes	913	4 016
Dépréciations	-	(15)
Créances clients (net)	913	4 001

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

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Non échues	A moins de trois mois	De trois à six mois	De six à neuf mois	A plus de neuf mois
Créances clients	913		913			
Dépréciations clients	-					
Total	913	0	913	0	0	0

Note 15 : Détail du besoin en fonds de roulement

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

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Variation des stocks	(1 472)	3 462
Variation des clients	4 837	506
Variation des fournisseurs	5 794	(6 898)
Variation des créances diverses	(2 037)	(99)
Variation des dettes diverses	1 497	3 256
Variation des comptes de régularisation - actif	47	160
Variation des comptes de régularisation - passif	(3 709)	(1 095)
Variation du Besoin en fonds de roulement	4 958	(709)

Note 16 : Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Créances sociales et fiscales (1)	4 582	2 908
Autres créances liées à l'exploitation (2)	2 078	685
Charges constatées d'avance	10	53
Total autres actifs courants	6 670	3 646

(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 :

- le lissage des franchises de loyer consenties par le groupe au locataire (étalement sur la durée du bail)
- des créances vis-à-vis d'études notariales

Note 17 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalent de trésorerie se compose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Valeurs mobilières de placement	3 052	3 000
Disponibilités	754	1 510
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 806	4 510

Les valeurs mobilières de placement sont principalement composées d'OPCVM.

Note 18 : Capital social et primes d'émission

- **Capital social et actions**

Le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2012 s'établit comme suit :

	Nombre d'actions	Capital (en milliers d'euros)	Primes d'émission (en milliers d'euros)	Total (en milliers d'euros)
31/12/2011	1 343 490	4 702	9	4 711
31/12/2012	1 343 490	7 524	9	7 533

- **Résultat par action**

Résultat de base : Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

	Bénéfice attribuable actionnaires ordinaires	net aux ordinaires	Nombre pondéré ordinaires	moyen d'actions	Primes d'émission (en milliers d'euros)
31/12/2011	4 621 119		1 343 490	3	
31/12/2012	4 204 689		1 343 490	3	

Dividendes

Le groupe a distribué un dividende à ses actionnaires d'un montant de 600 milliers d'euros.

Note 19 : Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012	Courant	Non courant
Provisions litiges	102	-	(60)	42		42
Provisions garanties locatives	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	230	-	(48)	182	-	182
Total provisions	332	0	(108)	224	0	224

Elles concernent une provision pour perte à terminaison pour 42 K€ et des litiges commerciaux pour 182 K€.

Note 20 : Dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	31/12/2012	Dont	
						Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	-	8 300	-	-	8 300	-	8 300
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 884	11 907	(3 599)	-	40 193	2 789	37 404
Autres emprunts et dettes financières	84	417	(79)	-	422	422	-
Dettes location financement	-	5 127	(24)	-	5 103	300	4 803
Avance crédit preneur		(1 470)	(9)	-	(1 461)	(110)	(1 352)
Dépôts et cautionnements reçus	997	675	(30)	-	1 642	972	670
Intérêts courus à payer	5	3	3	-	8	8	-
Comptes courants hors groupe	160	-	(2)	-	158	158	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	1	1	-	-	2	2	-
Total dettes financières	33 131	24 960	(3 740)	0	54 367	4 541	49 825

Les emprunts souscrits sont tous libellés en Euro et sont soit, à taux fixe non révisable, soit à taux variable mais pour la plupart couverts par des contrats d'échange de taux.

Conformément aux IAS, l'avance crédit-preneur a été compensée avec la dette de location financement.

Les principaux emprunts en cours au 31 décembre 2012 sont détaillés ci-dessous :

Nature de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Taux	Montant restant à rembourser au 31/12/2012	à rembourser à - 1 an	à rembourser entre 1 et 5 ans	à rembourser + de 5 ans	à Echéance contractuelle
Crédit Foncier de France chez SA ARTEA	11/04/2006	5 100		3 594	314	1 397	1 883	11/04/2022
OSEO Chez SA ARTEA	06/12/2011	1 000		1 000	-	800	200	31/12/2018
Crédit Foncier de France chez SCI AIX 4	03/08/2007	2 212		1 613	151	748	714	03/08/2020
Crédit Foncier de France chez SCI AIX 4	03/08/2007	500		364	34	169	161	03/08/2020
Banque PALATINE SCI AIX 3	27/11/2006	3 200		2 468	180	787	1 501	30/07/2022
Banque PALATINE SCI AIX 3 Activat° frais d'émission		(81)		(62)	(5)	(22)	(35)	
BNP PARIBAS chez FESV	03/10/2008	2 365		1 911	140	558	1 213	01/10/2022
BNP PARIBAS chez FESV	30/07/2008	1 800		1 450	108	431	911	01/10/2022
BNP PARIBAS chez FESV	20/11/2008	1 500		1 246	92	369	785	31/03/2023
LA PALATINE chez FESV	30/07/2010	2 210		2 052	102	463	1 487	08/05/2025
LA PALATINE chez FESV	30/07/2010	1 121		1 022	54	244	724	07/03/2025
LA PALATINE chez FESV	07/04/2010	400		343	23	91	229	07/04/2025
LA PALATINE chez FESV	07/04/2010	462		452	21	91	340	01/06/2027
LA PALATINE chez ARTEPACK MEYREUIL	28/01/2011	4 900		4 749	214	1 026	3 509	28/01/2026
LA PALATINE chez ARTEPACK MEYREUIL	28/01/2011	3 000		2 908	130	623	2 155	28/01/2026
OSEO chez ARTEPACK MEYREUIL	08/07/2011	208		208		208		30/09/2026
OSEO chez ARTEPACK MEYREUIL	08/07/2011	1 870		1 755	96	429	1 230	30/09/2026
Crédit Agricole chez ARTEPACK MEYREUIL	28/03/2012	470		458			458	10/05/2027
Crédit Agricole chez ARTEPACK MEYREUIL	28/03/2012	1 879		1 779	123	491	1 165	10/11/2022
OSEO chez ARTEPACK MEYREUIL	10/05/2012	1 945		1 907	78	349	1 480	
OSEO chez ARTEPACK MEYREUIL	10/05/2012	306		306	10	59	236	
OSEO chez ARTEPACK MEYREUIL	10/05/2012	118		118	118			
OSEO chez SCI AIX 11	28/02/2012	4 416		1 316	59	333	924	
OSEO chez SCI AIX 11				954	45	252	656	
OSEO chez SCI AIX 11				168			168	
OSEO chez SCI AIX 11				1 263	60	334	869	
OSEO chez SCI AIX 11	26/10/2012	600		467	467			10/10/2013
OSEO chez SCI AIX 11	25/09/2012	1 080		988	51	212	726	30/09/2027
Crédit Agricole chez SCI AIX 11	25/09/2012	1 014		974	47	198	729	30/09/2027
BNP PARIBAS chez ARTESOL AIX 1	25/06/2009	570		511	36	148	327	03/01/2026
BNP PARIBAS chez ARTESOL AIX 1	25/06/2009	500		432	33	132	267	01/09/2025
OSEO CHEZ ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	04/07/2011	864		821	36	157	629	30/09/2029
OSEO CHEZ ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	11/01/2012	671		652	27	122	503	10/01/2029
Total emprunts bancaires		46 200		40 187	2 844	11 199	26 144	

Les emprunts bancaires souscrits font l'objet de garantie hypothécaire sur les immeubles qu'ils financent.
Le coût de la dette s'élève à 4,60% en moyenne.

Note 21 : Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Avances et acomptes reçus/commandes	7	289
Dettes fiscales autres qu'impôt sur les sociétés (1)	2 184	1 769
Produits constatés d'avance (2)	979	4 688
Autres dettes diverses (3)	807	317
Total autres passifs courants	3 977	7 062

(3) Les dettes fiscales hors IS concernent principalement de la TVA collectée sur créances clients à déclarer à l'encaissement.

(4) Les produits constatés d'avance représentent le chiffre d'affaires VEFA, différés sur 2012 (méthode de la marge à l'avancement uniquement sur les ventes à des tiers).

(5) Les autres dettes diverses sont principalement constitués des avances clients.

Note 22 : Impôts

La charge d'impôt comptabilisée au 31 Décembre 2012 se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Charges d'impôt exigible	(411)	(911)
Charges d'impôt différé	(1 020)	(1 601)
Total	(1 431)	(2 512)

La ventilation des impôts différés par nature se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Impôts différés sur écart d'évaluation des immeubles	(1 802)	(1 802)
Impôts différés sur location financement	8	9
Impôts différés sur Juste valeur Swaps	174	166
Impôts différés sur activation des coûts d'acquisition	(36)	(37)
Impôts différés sur étalement franchise de loyer	(95)	(100)
Impôts différés sur retraitement CA à l'avancement	37	(16)
Impôts différés sur amortissement écart d'évaluation	35	35
Impôts différés sur différences temporaires	176	200
Impôts différés sur mise à juste valeur des immeubles de placement	(4 456)	(3 393)
Total des impôts différés	(5 958)	(4 939)
Dont impôts différés actifs	43	43
Dont impôts différés passifs	(6 001)	-4 981

La rationalisation de la charge d'impôt se présente comme suit :

Résultat net des sociétés intégrées	4 605
Impôts comptabilisés (A)	-1 431
Résultat consolidé avant impôt	6 036
<hr/>	
Taux d'impôt constaté	23,70%
Taux de droit commun	33,33%
Charge théorique d'impôt (B)	-2 012
<hr/>	
Ecart (B)-(A) à expliquer	-581
<hr/>	
Reprise Provision Impôt Garantie – Loc. A Toulouse	580
Provisions non imposables	-20
Autres Différences permanentes	21
Total	581

Note 23 : Instruments financiers ayant une juste valeur négative

Instruments financiers en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Instruments dérivés (Swap de taux) ayant une juste valeur négative	522	499

Ces swaps de taux servent à couvrir les emprunts souscrits à taux variable. La valeur de ces instruments est communiquée par les établissements financiers à l'origine de ces SWAP.

La variation de juste valeur d'une année à l'autre est comptabilisée en résultat financier, en l'absence de ventilation de la part efficace et de la part non efficace de ces instruments.

Note 24 : Engagements hors bilan

Garantie sur immeubles

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

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTEA AU 31/12/2012					
Bâtiment	Montant des prêts	des Durées	Type de sûreté	Caution	
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 1.830.000 € (ARTEA AIX4)	Cession conditionnelle des loyers	
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 2.834.000 € (ARTEA AIX5)	Cession conditionnelle des loyers	
Le Provençal	Crédit de 5.100.000 €	échéance 11/04/2022 Inscription jusqu'au 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang pour 436.000 € (ARTEA AIX3)	Cession conditionnelle des loyers	
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 et professionnelle portant sur le montant des loyers	

Le Provençal La Bastide	Crédit 1.830.000 €	de	échéance 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Le Mistral Le Sirocco	Crédit 2.834.000 €	de	échéance 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Le Pinède	Crédit de 436.000 €		échéance 11/04/2023	Hypothèque de 1er rang	Cession conditionnelle des loyers
Le Shed	Crédit 1.800.000 €	de	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 2.365.000 €	de	échéance 01/10/2022	Hypothèque de 1er rang pour 2.365.000 €	Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers Gage espèce de 80.000€
Le Victoire	Crédit 1.500.000 €	de	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 Gage espèce de 47.000€
Le Rubis	Crédit 2.210.000 €	de	échéance 08/05/2025	Hypothèque de 1er rang pour 2.652.000 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA S.A. pour la somme de 2.210.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Le Rubis	Crédit 1.121.000 €	de	échéance 07/03/2025	Hypothèque de 1er rang pour 1.345.200 €	Caution solidaire et indivise de la société ARTEA S.A. 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 S.A. pour la somme de 400.000 €. Cession de créance professionnelle portant sur le montant des loyers
Aménagement Meyreuil	Arteparc Crédit 1.500.000 €	de	échéance 22/12/2012	Hypothèque de 1er rang	pour 1.800.00 €
Aménagement Meyreuil	Arteparc Crédit 1.000.000 €	de	échéance 22/12/2012	Hypothèque de 1er rang	pour 1.000.00 €
Bât. C Arterparc Meyreuil	Crédit 4.900.000 €	de	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 3.000.000 €	de	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. B Arterparc Meyreuil	Crédit 2.078.000 €	de	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. E Arterparc Meyreuil	Crédit 4.748.339 €	de	Inscription 31/05/2027	jusqu'au Hypothèque de 1er rang pour 4.748.339 €	Cession conditionnelle des loyers
Le Patio	Crédit 2.093.000 €	de	Inscription 30/09/2027	jusqu'au Hypothèque de 1er rang pour 2.093.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Crossroad A	Crédit 4.416.000 €	de	Inscription 31/03/2027	jusqu'au Hypothèque de 1er rang pour 4.416.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Crossroad B	Crédit bail 5.127.000 €	de	02/12/2024	Cession conditionnelle des loyers	Caution solidaire ARTEA limitée à 1.016.240€

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL AIX 1 AU 31/12/2012

Le Robole/Le Prisme	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Cession créances EDF	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. Dailly des detenes sur
Le Shed/Le Victoire	Crédit de 500.000 €	échéance 01/09/2025	Hypothèque de 1er rang	Cession créances EDF	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. Dailly des detenes sur

CAUTIONS ET AVALS SUR EMPRUNTS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE AU 31/12/2012

L'Apollo	Crédit de 864.000 €	échéance 30/09/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession créances EDF	Dailly des detenes sur
Le Rubis	Crédit de 671.380 €	échéance 10/01/2029	Hypothèque de 1er rang sur les baux à construction pour 100.000 €	Cession créances EDF	Dailly des detenes sur

Engagement de locations mobilières

La société ARTEA est titulaire d'un bail commercial pour son siège social, situé 12 rue de Presbourg 75016 Paris.

A ce titre, elle est engagée sur la durée du bail à verser les loyers qui s'élèvent à 110 K€ HT par an au 1^{er} janvier 2013. La société a la faculté de résilier son bail à chaque période triennale.

Engagement sur les locations financement

Engagement de location financement	31/12/2012	Inférieur à 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	Levée de l'option
Dette crédit-bail immobilier	3 642	191	821	2 630	
Redevances de crédit-bail		286 628	1 146 512	2 006 396	980 000

Note 25 : Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel

L'effectif au 31 décembre 2012 est composé de dix-sept salariés, dont l'ancienneté est inférieure à huit ans.

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

Note 26 : Informations relatives aux parties liées

La rémunération des dirigeants s'est élevée à 362 milliers d'Euros et concerne le président, le directeur général et le Directeur administratif et financier.

Monsieur Philippe BAUDRY – Président ; Salaire brut annuel : 132 K€

Monsieur Bruno HANROT – Directeur Général ; Salaire brut annuel : 123 K€

Monsieur Frédéric VY XIENH – DAF ; Salaire brut annuel : 107 K€

Les transactions entre B PROMOTION et ARTEA ont été réalisées aux conditions normales du marché.

Note 27 : Événements post clôture

Depuis le 1^{er} janvier 2013, aucun événement significatif n'est à relever.

20.5 INFORMATIONS PRO FORMA CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2013

Préambule :

Il est rappelé que la société ARTEA a bénéficié d'un apport des titres de VOLUME B et B PROMOTION dont l'actionnaire unique est pour chacune de ces structures Philippe BAUDRY. Cette opération a été réalisée en avril 2014 (le rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports des titres VOLUME B et B PROMOTION figure en annexe 7). Pour rappel, le capital social d'ARTEA a été augmenté dans le cadre de ces opérations d'une somme de 4 733 775 euros, au moyen de l'apport effectué par Monsieur Philippe BAUDRY de 1 875 actions de la société B PROMOTION et de 100 parts sociales de la société VOLUME B et rémunéré par l'attribution de 717 238 actions nouvelles de 6,60 euros chacune.

■ Compte de résultat

Compte de résultat pro forma (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Chiffre d'affaires	4	9 143	1 323	9 091	(11 399)	8 162
Production stockée	0	(0)	0	438	91	529
Dépenses liées aux activités de ventes		(177)	(0)	(6 866)	7 379	334
Charges locatives		(285)	0	(14)	85	(213)
Charges d'exploitation	0	(462)	(0)	(6 880)	7 464	121
Autres achats et charges externes	(169)	(1 591)	(367)	(96)	458	(1 764)
Charges de personnel		(1 345)	(219)	(179)	219	(1 524)
Impôts, taxes et versements assimilés		(544)	(3)	(57)	(0)	(604)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations	(79)	(447)	5	8	0	(513)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		859			3 269	4 128
Autres produits et charges opérationnels courants		156	(15)	82	(87)	136
Résultat opérationnel	(244)	5 769	724	2 407	15	8 671
Coût de l'endettement financier net		(2 207)	-	-	(0)	(2 207)
Autres produits et charges financiers	98	106	-	89	(6)	286
Impôts sur les résultats		(1 440)	(233)	(807)	-	(2 480)
Résultat des sociétés consolidées	(146)	2 228	491	1 689	9	4 271
Dont attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société-mère	(141)	1 924	491	1 677	7	3 958
Dont attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	(5)	305	0	11	1	312

■ Etat de la situation financière

Actif (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Ecart d'acquisition		-	-	-	27 624	27 624
Immobilisations incorporelles		200	-	-	-	200
Immeubles de placement		98 030	-	-	-	98 030
Immeubles en cours de construction	25	8 046	-	-	(25)	8 046
Immobilisations dédiées à l'activité énergie		6 173	-	-	-	6 173
Autres immobilisations corporelles		255	72	70	-	397
Participations dans les entreprises associées		-	-	1	-	1
Autres actifs financiers		109	-	886	(906)	90
Total actifs non courants	25	112 813	72	957	26 693	140 561
En-cours		-	-	8 748	-	8 748
Clients	5	1 213	1 183	566	(1 905)	1 062
Créances d'impôt sur les sociétés		563	-	1	(0)	564
Autres actifs courants	9	4 898	16	2 649	(1 878)	5 694
Trésorerie et équivalent de trésorerie		3 451	38	324	-	3 814
Total actifs courants	14	10 125	1 237	12 288	(3 783)	19 881
Total actif	39	122 939	1 309	13 245	22 911	160 442

Passif pro forma (en K€)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	Ajustement pro forma	Consolidation pro forma 31/12/2013
Capital	41	8 867	8	94	(8 968)	41
Primes d'émission		9	-	-	(9)	-
Réserves – Prime de fusion	90	14 102	116	927	35 711	50 946
Résultat de la période	(145)	1 924	492	1 677	10	3 958
Capitaux propres part du groupe	(14)	24 902	615	2 698	26 745	54 945
Participation ne conférant pas le contrôle		2 955	-	8	0	2 964
Capitaux propres	(14)	27 857	615	2 706	26 745	57 909
Dettes financières part non courante		69 650	-	6 720	787	77 157
Provisions part non courante		-	-	197	-	197
Impôts différés passifs		6 842	-	(4)	0	6 838
Total passifs non courants	0	76 492	0	6 912	787	84 192
Dettes financières part courante		6 628	0	1 126	(2 668)	5 086
Dettes d'impôt sur les sociétés		126	226	737	-	1 089
Fournisseurs	19	5 891	224	1 494	(1 918)	5 710
Provisions part courante		-	-	-	-	-
Autres passifs courants	34	5 580	243	270	(38)	6 090
Produits dérivés ayant une juste valeur négative		365	-	-	2	367
Total passifs courants	53	18 589	694	3 627	(4 622)	18 342
Total passifs	53	95 081	694	10 540	(3 834)	102 534
Total passifs et capitaux propres	39	122 938	1 309	13 245	22 911	160 442

■ Notes annexes à l'information proforma consolidée

Note 1 : Contexte

Par acte sous seing privé en date du 16 octobre 2013, la société METREOVACESA d'une part et ARTEA d'autre part ont conclu un contrat de cession d'actions aux termes duquel METROVACESA a cédé à ARTEA, 571 499 actions MEDEA représentant autant de droits de vote, 96,70% du capital et 96,69% des droits de vote de la société MEDEA.

Pendant la durée de l'offre publique d'achat simplifiée ouverte entre le 29 novembre et le 12 décembre 2013 inclus, ARTEA a acquis 552 actions MEDEA sur le marché au prix de 0,89 euro par action.

Depuis le 13 décembre 2013, ARTEA détient donc 572 051 actions MEDEA représentant autant de droits de vote, soit 96,79% du capital et 96,78% des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, la société ARTEA, détenue à 81,59% par son Président du Conseil d'Administration, M. Philippe BAUDRY, a bénéficié d'un apport des titres des sociétés VOLUME B et B PROMOTION dont l'actionnaire unique était, pour chacune de ces structures, Philippe BAUDRY. Cette opération a été réalisée en avril 2014.

Note 2 : Bases de préparation

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que les opérations suivantes auraient pu avoir sur le bilan (au 31 décembre 2013) et le compte de résultat consolidés (au 1er janvier 2013) de la société MEDEA si ces opérations avaient pris effet à ces dates:

- l'apport des titres des sociétés B PROMOTION et VOLUME B à la société ARTEA ;
- la fusion absorption par MEDEA de la société ARTEA.

Le sous-groupe B PROMOTION intervient en amont du processus de maîtrise d'œuvre, de création ou de restructuration d'un actif. La promotion d'actifs, qui peuvent être conservés dans le patrimoine du groupe ARTEA, peut répondre à trois typologies de développement différentes :

- les opérations "clé en main locatif", dont le bail est signé avec prise d'effet au jour de la livraison de l'ouvrage, avant toute demande d'autorisations administratives ;
- les opérations en "gris", qui suspendent le démarrage de la construction à la signature du bail;
- les opérations en "semi-blanc", pour lesquelles les travaux démarrent dès lors qu'au moins 30% des surfaces ont fait l'objet de la signature d'un bail ;

Se plaçant 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.

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

La société VOLUME B est un cabinet d'architecture et d'urbanisme, à même d'intervenir tant pour des projets d'immobilier d'entreprise, que pour des logements, détenue à 100 % par Monsieur Philippe BAUDRY. Elle bénéficie de l'expérience du groupe et conçoit des bâtiments bénéficiant d'une performance énergétique élevée et de coûts de production rigoureux. Ses projets intègrent des techniques d'isolation et des structures en bois.

Le cabinet VOLUME B assure les missions de maîtrise d'œuvre et de pilotage des travaux, en partie pour les filiales d'ARTEA. Il dispose également d'un module d'expertise, à la fois sur des projets de construction neuve et dans des domaines de la rénovation et de la réhabilitation.

Ces informations financières pro forma sont présentées exclusivement à titre d'illustration et ne constituent pas une indication des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière du nouveau groupe qui auraient été obtenus si les opérations étaient intervenues au 1er janvier 2013.

Elles ne sont pas non plus indicatives des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière future du nouveau groupe.

Ces informations financières pro forma ne tiennent compte d'aucune économie de coût ou d'autres synergies qui pourraient résulter de ces opérations.

Ces informations financières pro forma ont été préparées à partir :

- des comptes sociaux audités de MEDEA au 31 décembre 2013.
- des comptes consolidés (IFRS) audités d'ARTEA au 31 décembre 2013, dans lesquels Medea est intégrée depuis le 16 octobre 2013. L'écart entre le prix payé et l'actif net acquis a été comptabilisé en charges en tant que frais de cotation.
- des comptes sociaux de VOLUME B et des comptes consolidés de B PROMOTION au 31 décembre 2013.

Note 3 : Principes comptables et ajustements pro forma

1. Référentiel comptable

Les informations proforma consolidées du groupe MEDEA-ARTEA sont établies sur la base des principes d'évaluation et de présentation prévus par les normes et interprétations IFRS (International Financial Reporting Standards) applicables au 31 décembre 2013 et sont identiques à ceux adoptés par le groupe ARTEA pour l'établissement de ses comptes consolidés au 31 décembre 2013, à l'exception des points cités en note 2.

2. Principes de préparation des états financiers

Les informations proforma consolidées sont établies selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente qui sont estimés à leur juste valeur.

Sauf information contraire les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

Les apports des titres sociétés VOLUME B et B PROMOTION à la société ARTEA sont exclus du champ d'application d'IFRS 3 du fait que ces sociétés se trouvent sous le contrôle commun de M. Philippe Baudry. En raison de l'existence de minoritaires au sein du groupe ARTEA, ces opérations ont tout de même été traitées en accord avec la norme IFRS 3.

3. Périmètres des informations consolidées pro forma

Le périmètre des informations consolidées pro forma est constitué comme suit :

Périmètre MEDEA / ARTEA

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode
	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013*

SA MEDEA MERE	100%	100%	IG
SA ARTEA	100%	100%	IG
SCI CAMPUS ARTEPARC	100%	100%	IG
SCI AIX 3 (HANROT FROID)	100%	100%	IG
SCI AIX 4 (PICHAURY 99)	100%	100%	IG
SCI AIX 5 (PICHAURY B26-02)	100%	100%	IG
SCI ARTEA MILLENIUM 6	100%	100%	IG
SCI TOULOUSE 1	100%	100%	IG
SAS FESV	100%	100%	IG
SARL ARTEPROM	100%	100%	IG
SARL ARTESOL	63,90%	100%	IG
SARL ARTESOL AIX 1	63,90%	100%	IG
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	63,90%	100%	IG
SARL ARTESOL HYDRAU	63,90%	99,90%	IG
ARTECOM	100%	100%	IG
SCI AIX 11	100%	100%	IG
SCI BACHASSON	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65%	100%	IG
SNC ARTEA NICE 2013	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC LESQUIN	100%	100%	IG
SAS ARTEPARC NIMES	100%	100%	IG
EURL ARTEA SERVICES	100%	100%	IG

Périmètre B PROMOTION & VOLUME B⁶

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode
	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013*
SAS B PROMOTION	100%	100%	IG
SCI PERSPECTIVES 2004	100%	100%	IG
SCI CLOS DES VIGNES	100%	100%	IG
SCI SBC FUND ROUEN	100%	100%	IG
PANORAMA 2002	50%	50%	IG
SCI B PROMOTION VILLIERS	100%	100%	IG
SCI EXCEL PARC	50%	50%	IG
SARL NOVEO	100%	100%	IG
SARL LE VESINET PARC	60%	60%	IG
SAS B PROMIXIM	50%	50%	IG
BRESTAM07	25%	25%	ME
SAS B PROMAUTO	50%	50%	IG
EUURL VOLUME B	100%	100%	IG

* IG = Intégration globale – MEE = Mise en équivalence

⁶ Complément d'information inséré postérieurement à l'arrêté des informations pro forma consolidées et à l'émission du rapport du Commissaire aux comptes : Le tableau ci-dessous présente la variation des capitaux propres au 31 décembre 2013 (en K€) :

Capitaux propres MEDEA	(14)
Capitaux propres consolidés ARTEA	27 857
Ajustement des capitaux propres consolidés ARTEA (a)	14
Augmentation de capital (b)	30 937
Auto détention (c)	(886)
Total des capitaux propres consolidés proforma	57 909

- (a) Elimination des fonds propres de MEDEA intégrés dans les capitaux propres consolidés d'ARTEA
 (b) Augmentation de capital en rémunération des apports VOLUME B et B PROMOTION
 (c) Elimination des titres ARTEA détenus par B PROMOTION

4. Ajustements pro forma ⁷

4.1. Ajustements liés à la fusion absorption d'Artéa dans MEDEA

Medea étant consolidée à compter du 16 octobre 2013 dans les comptes consolidés d'Artéa, la quote-part de de son résultat (-15K€) pour la période du 16 octobre au 31 décembre 2013 figure dans les ajustements proforma.

4.2. Ajustements liés aux apports des titres VOLUME B et B PROMOTION

- Ecart de première consolidation B Promotion et Volume B

L'apport des titres VOLUME B et B PROMOTION d'une valeur réelle globale de 30 937 K€, apportés à la société ARTEA le 15/04/2014 via une augmentation de capital, a été considéré comme effectif dès le 1er janvier 2013.

La différence entre la valeur de ces titres et le montant des capitaux propres au 31/12/2013 de ces deux sociétés a été appréhendée dans l'information pro forma consolidée comme un écart de première consolidation provisoirement non affecté.

Valeur d'acquisition des titres :	30 937 K€
Capitaux propres B PROMOTION et VOLUME B :	- 3 313 K€

Ecart de première consolidation :	27 624 K€

- Elimination des titres ARTEA chez B PROMOTION

L'élimination des autres actifs financiers pour 906 K€ concerne essentiellement la valeur comptable des titres de ARTEA inscrite à l'actif de la société B PROMOTION (886 K€).

- Eliminations des opérations intercompagnies

Des comptes sociaux ou consolidés, les opérations intercompagnies ont été retraités dans les comptes PROFORMA, dans la colonne « AJUSTEMENT PROFORMA ».

Les principales opérations intercompagnies sur le compte de résultat se détaillent ainsi :

PRODUITS D'EXPLOITATION (EN K€)	VOLUME B	B PROMOTION
Vente d'immeubles		8 736
Honoraires d'architectes	1 266	
Frais généraux		119
TOTAL	1 266	8 856

Par ailleurs, les flux relatifs aux chiffres d'affaires annulés dans la colonne ajustement proforma (11 399K€) ont trouvé leur contrepartie dans les charges correspondant aux coûts de revient des entités d'une part et dans la variation de juste valeur des immeubles de placement d'autre part (3 269 K€), les immeubles ayant été vendus à leur juste valeur au groupe Artéa.

Les différents postes de charges impactant le coût de revient sont principalement :

- Les dépenses liées aux activités de vente pour 7 379 K€
- Les autres achats et charges externes pour 458 K€
- Les charges de personnel pour 219 K€⁸

⁷ Complément d'information inséré postérieurement à l'arrêté des informations pro forma consolidées et à l'émission du rapport du Commissaire aux comptes : L'établissement des informations financières pro forma consolidées n'a pas nécessité de retraitements significatifs liés aux différences de référentiel comptable. La Société MEDEA étant sans activité, l'intégration de ses comptes sociaux établis selon les principes comptables français dans les comptes pro forma (établis en IFRS) n'a pas nécessité de retraitements significatifs. Pour les sociétés VOLUME B et B PROMOTION, il n'a pas été identifié de divergence significative entre les principes comptables français appliqués et les IFRS. Pour ARTEA, aucun retraitement n'a été effectué dans la mesure où les comptes consolidés d'ARTEA ont été établis en IFRS.

⁸ Complément d'information relatif aux ajustements du compte de résultat pro forma inséré postérieurement à l'arrêté des informations pro forma consolidées et à l'émission du rapport du Commissaire aux comptes : Les chiffres d'affaires réalisés en 2013 par B PROMOTION (essentiellement des ventes d'immeubles) et VOLUME B (honoraires d'architectes) avec le Groupe ARTEA ont été éliminés pour respectivement 8 856 K€ et 1 266 K€, soit 10 122K€. Le retraitement inclut également

Les principales opérations intercompagnies du bilan se détaillent ainsi :

COMPTE DE BILAN (en K€)	Volume B	B Promotion	Partenaires
Créances clients	841	391	GROUPE ARTEA
Créances clients	273	58	B PROMOTION (273) / VOLUME B (58)
Comptes courants (Actif)	-	1 864	GROUPE ARTEA
Dettes fournisseurs	- 20	- 274	GROUPE ARTEA
Dettes fournisseurs	- 58	- 273	B PROMOTION (-58) / VOLUME B (-273)

9

des montants moins significatifs liés aux opérations réalisées entre des sociétés du Groupe ARTEA et B PROMOTION et VOLUME B ou entre les sociétés B PROMOTION et VOLUME B.

Les contreparties de ces flux intercompagnies de chiffres d'affaires sont :

- les charges correspondant aux coûts de construction des immeubles vendus (ces coûts étaient essentiellement comptabilisés dans le poste « dépenses liées aux activités de ventes »)
- la variation de juste valeur des immeubles de placement : après élimination de la marge interne réalisée entre B PROMOTION et le Groupe ARTEA, les actifs sont mis à la juste valeur. Le prix de vente interne étant la juste valeur des actifs, ces écritures n'ont pas d'incidence sur le résultat net consolidé, la marge interne éliminée correspondant à l'impact de la mise à juste valeur des actifs.
- les charges comptabilisées par les entités bénéficiaires des prestations

⁹ **Complément d'information relatif aux ajustements de l'état de la situation financière proforma inséré postérieurement à l'arrêté des informations pro forma consolidées et à l'émission du rapport du Commissaire aux comptes :**

- Clients (1 905 K€)

Ce retraitement inclut les créances clients de VOLUME B sur le Groupe ARTEA (841K€) et sur B PROMOTION (273K€), de B PROMOTION sur le Groupe ARTEA (391K€) et sur VOLUME B (58K€). Il inclut également une créance d'ARTEPROM (société du Groupe ARTEA) sur B PROMOTION (272 K€) ainsi que des créances de montants non significatifs d'autres sociétés du Groupe ARTEA.

- Autres actifs (1 878 K€) / dettes financières courantes-non courantes (montant net de 1 881K€)

Ces retraitements sont essentiellement constitués de l'élimination de la ligne de financement entre B PROMOTION et le Groupe ARTEA (1 864 K€).

- Dettes fournisseurs (1 918 K€)

Ces retraitements sont constitués essentiellement par la contrepartie des retraitements relatifs au poste « clients » et décrits ci-avant.

20.6 VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ET PRO FORMA

20.6.1 Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de MEDEA (devenue ARTEA)

- **Rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (de la société MEDEA devenue ARTEA depuis le 13 juin 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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société MEDEA, 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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, la sincérité et l'exactitude de ces informations appellent de notre part l'observation suivante :

Comme indiqué dans le rapport de gestion, les informations concernant les rémunérations des mandataires sociaux de la société entre le 1^{er} janvier et le 16 octobre 2013 perçues de la part des sociétés contrôlantes ne sont pas disponibles. En conséquence, nous ne pouvons en attester leur exactitude et leur sincérité.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2014
Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Frédéric NEIGE Laurent HALFON

■ **Rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (de la société MEDEA devenue ARTEA depuis le 13 juin 2014)**

Mesdames, Messieurs les 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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société MEDEA, 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables.

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 à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2013

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

20.6.2 Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés d'ARTEA

■ Rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la société ARTEA

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 2013, 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 le paragraphe 6 relatif au « changement de présentation » figurant dans la note 3 « Principes comptables et méthodes appliquées » de l'annexe des comptes consolidés.

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 :

- La note 2 « Principes comptables et méthodes appliqués » des états financiers 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.
- Le paragraphe 6 relatif au « changement de présentation » figurant dans la note 3 « Principes comptables et méthodes appliquées » de l'annexe des comptes consolidés expose le changement de la présentation pratiqué par votre société. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies

dans l'annexe des comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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 5 mai 2014
Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Frédéric NEIGE

Laurent HALFON

■ Rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 de la société ARTEA

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 2012, 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.

Nous précisons que les comptes de l'exercice 2011 n'ont pas fait l'objet d'une certification par un commissaire aux comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 2 « Principes et Méthodes appliquées par le Groupe » des états financiers expose les principes retenus par la 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 11 juin 2013

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés

Laurent Halfon
Associé

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Pascal Leclerc
Associé

20.6.3 Rapport du commissaire aux comptes sur les informations pro forma

Au président du Conseil d'administration,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application du règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma consolidées de la société MEDEA relatives à l'exercice 2013 incluses dans le chapitre 4 du document de fusion établies dans le cadre du projet de fusion absorption d'ARTEA par MEDEA.

Ces informations pro forma consolidées ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que les opérations décrites à la note 2 – Bases de préparation des notes annexes aux informations pro forma consolidées auraient pu avoir sur le bilan et le compte de résultat consolidés de la société MEDEA au 31 décembre 2013 si ces opérations avaient pris effet au 1er janvier 2013.

De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si les opérations étaient survenues à une date antérieure à celle de sa survenance envisagée.

Ces informations pro forma consolidées ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations ESMA (ex-CESR) relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma consolidées.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations pro forma consolidées ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma consolidées ont été établies concordent avec les documents sources, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société MEDEA pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- les informations pro forma consolidées ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'enregistrement du document E auprès de l'AMF et, le cas échéant, de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels un prospectus, comprenant le document E, visé par l'AMF, serait notifié, et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Neuilly-sur-Seine, le 05 mai 2014

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Frédéric NEIGE Laurent HALFON

20.6.4 Informations contenues dans les Informations relatives à l'émetteur vérifiées par les contrôleurs légaux

Les informations financières historiques contenues dans les Informations relatives à l'émetteur ont été vérifiées par les contrôleurs légaux.

20.6.5 Autres informations non vérifiées

Néant.

20.7 DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES

Les dernières informations financières correspondent aux comptes publiés pour l'exercice annuel clos le 31 décembre 2013.

20.8 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

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

20.9 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 4.8 de la partie II du présent Prospectus.

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

20.10 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

A la suite de l'enregistrement par l'AMF du Document d'information relatif à la fusion absorption d'ARTEA par MEDEA le 20 mai 2014 sous le numéro d'enregistrement E.14-033, l'opération de fusion absorption a été approuvée en assemblées générales extraordinaires par les actionnaires des sociétés MEDEA d'une part et ARTEA d'autre part, le 13 juin 2014.

Cette approbation a notamment pour effet le transfert des actifs et des activités (notamment promotion, énergie, services et cabinet d'architecture) d'ARTEA à MEDEA ainsi que le changement de dénomination sociale de MEDEA en ARTEA.

21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1 CAPITAL SOCIAL

21.1.1 Montant du capital souscrit

Postérieurement à la fusion et à la réduction de capital par annulation d'actions propres approuvée en assemblée générale le 13 juin 2014, le capital social de la Société s'élève à six millions neuf cent soixante-cinq mille quatre cent seize euros et huit cents (6 965 416,08). Il est divisé en quatre-vingt-dix-huit millions neuf cent trente-trois mille huit cent quatre-vingt-treize (98 933 893) actions d'une valeur nominale de sept (7) centimes.

21.1.2 Actions non représentatives du capital

Néant

21.1.3 Actions détenues par la Société – programme de rachat d'actions

ARTEA ne détient à ce jour, directement, aucune de ses propres actions. L'assemblée générale d'ARTEA du 13 juin 2014 a accordé au conseil d'administration une autorisation à procéder à l'achat par la Société de ses propres actions (13^{ème} délégation). Aucun contrat de liquidité n'a été conclu à ce jour.

ARTEA détient indirectement 4 589 280 de ses propres actions via sa filiale B PROMOTION détenue à 100%.

21.1.4 Titres donnant accès au capital

A la date du présent Document, il n'existe aucun titre, autre que les actions, donnant accès au capital.

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

Date AG	Objet de la délégation	Durée Date d'expiration	Plafond	Utilisation du CA
13/06/2014	Autorisation au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions	18 mois 13/12/2015	10% du capital social Montant maximal : 1 000 000 € Prix maximum d'achat par action : 10 €	Néant
13/06/2014	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 créances	26 mois 12/08/2016	Actions : 7 000 000 € ; Valeurs mobilières donnant accès au capital : 50 000 000 €	Néant
13/06/2014	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de 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	26 mois 12/08/2016	Actions : 7 000 000 € ^{1 & 3} ; Valeurs mobilières donnant accès au capital : 50 000 000 € ^{1 & 3}	Néant

13/06/2014	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de 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	26 mois 12/08/2016	Actions : 7 000 000 € ^{2&3} ; Valeurs mobilières donnant accès au capital : 50 000 000 € ^{2&3} Dans la limite de 20% du capital par an	Néant
13/06/2014	Autorisation au conseil d'administration, 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, de 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	26 mois 12/08/2016	10% du capital social	Néant
13/06/2014	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le montant des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en cas de demandes excédentaires	26 mois 12/08/2016	15% de l'émission initiale des résolutions n°22, 23 et 24	Néant
13/06/2014	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	26 mois 12/08/2016	1 000 000 €	Néant
13/06/2014	Délégation de tous les pouvoirs nécessaires au conseil d'administration à l'effet de 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	26 mois 12/08/2016	10% du capital de la Société	Néant
13/06/2014	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de réaliser une augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	18 mois 12/12/2015	100 000 €	Néant
13/06/2014	Autorisation au conseil d'administration à l'effet de 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	38 mois 12/08/2017	5% du capital de la Société	Néant
13/06/2014	Autorisation au conseil d'administration de consentir au bénéfice de membres du personnel et/ou de dirigeants mandataires sociaux des options de souscription d'actions ou d'achat d'actions	38 mois 12/08/2017	5% du capital de la Société	Néant

¹ s'imputant sur le plafond de la résolution n°22.

² s'imputant sur les plafonds des résolutions n°22 et 23.

³ prix d'émission des actions conforme à la décote réglementaire de 5%, possibilité d'une décote de 50% dans la limite de 10% du capital par an compte tenu de l'absence d'historique pertinent du cours de bourse.

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

A la date du présent Document, il n'existe pas, à la connaissance d'ARTEA, de mécanismes optionnels susceptibles d'affecter le capital social d'ARTEA.

21.1.7 Evolution du capital social des trois derniers exercices

Dates	Objet	Augmentation / réduction de capital (€)	Nombre de titres émis	Capital social (€)	Titres
14/01/2013	Réduction de la valeur nominale des actions de 0,92 € à 0,07 €	- 502 350	0	41 370	591 000
13/06/2014	Augmentation du nombre de titres suite à la fusion	6 924 046,08	98 914 944	6 965 416,08	99 505 944
13/06/2014	Réduction de capital par annulation d'actions propres suite à la fusion	- 40 043,57	- 572 051	6 925 372,51	98 933 893

21.1.8 Actions non représentatives du capital

Néant

21.2 ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

21.2.1 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.

21.2.2 Dispositions statutaires concernant les membres des organes d'administration et de direction (articles 18, 20 à 24 et 26 des statuts)

■ Conseil d'administration – composition – Article 18 des statuts

La société est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit au

plus ; toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par le Code de Commerce.

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

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

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

■ **Vacances - cooptations - ratifications – Article 20 des statuts**

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

■ **Présidence du conseil – Article 21 des statuts**

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

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

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du président et des vice-présidents, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le conseil peut nommer à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

■ **Délibération du conseil - procès-verbaux – Article 22 des statuts**

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

La présence effective de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité des délibérations,

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque Administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque Administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du président de séance est

prépondérante. Si le conseil est composé de moins de cinq membres et que deux Administrateurs seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

■ **Pouvoirs du conseil – Article 23 des statuts**

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le conseil d'administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités. Les membres des comités, qui peuvent être ou non administrateurs, sont choisis pour leur compétence. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration.

Le conseil d'administration fixe les cas échéant, le montant de la rémunération des membres des comités.

Les comités peuvent conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le Président du conseil d'administration de la société.

■ **Direction générale – Article 24 des statuts**

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

Le conseil d'administration statuant dans les conditions définies par l'article 22 choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où le président exerce les fonctions de directeur général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le président du conseil d'administration, le conseil d'administration nomme un directeur général auquel s'applique la limite d'âge fixée pour les fonctions de président.

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

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

les cautions, avals et garanties donnés par la société dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

Sur la proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs directeurs généraux délégués. La limite d'âge fixée pour les fonctions de président s'applique aussi aux directeurs généraux délégués. Le ou les directeurs généraux délégués peuvent être choisis parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux. Ils sont révocables à tout moment par le conseil sur proposition du directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

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

■ **Rémunération des administrateurs – Article 26 des statuts**

L'assemblée générale peut allouer aux Administrateurs en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette assemblée détermine sans être liée par des décisions antérieures. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation et demeure maintenu jusqu'à décision contraire. Le conseil d'administration répartit librement entre ses membres la somme globale allouée aux Administrateurs sous forme de jetons de présence.

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

■ **Vote – Article 37 des statuts**

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

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

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

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il ne peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera alors les modalités qu'à la demande de membres représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, la majorité requise pour le vote de la résolution en cause.

La société ne peut valablement voter avec des actions achetées par elle. Sont en outre privées du droit de vote, notamment : les actions non libérées des versements exigibles, les actions des souscripteur éventuels dans les assemblées appelées à statuer sur la suppression du droit préférentiel de souscription et les actions de l'intéressé dans la procédure prévue à l'article 27, et les actions dépassant la fraction qui aurait dû être déclarée, tel que prévue à l'article 15.

■ **Affectation et répartition du bénéfice – Article 48 des statuts**

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

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

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

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

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

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

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

21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

■ Assemblées d'actionnaires - nature des assemblées – Article 30 des statuts

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

Les assemblées extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts. Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie. Toutes les autres assemblées sont des assemblées ordinaires.

21.2.5 Assemblées générales (articles 31 et 34 des statuts)

■ Organe de convocation - lieu de réunion des assemblées – Article 31 des statuts

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5% du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

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

■ Admission aux assemblées – Article 34 des statuts

Tout actionnaire peut participer aux assemblées générales personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de

titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, selon les modalités de l'article R. 225-85 du Code de commerce.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le nu-proprétaire participe à l'assemblée. L'usufruitier peut également participer ou se faire représenter à l'assemblée s'il est titulaire du droit de vote. Les propriétaires d'actions indivises sont représentés comme il est dit à l'article 14.

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.

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

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

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

Les statuts de la Société ne précisent aucun seuil complémentaire à ceux à déclarer au regard de l'application du Code de Commerce.

21.2.8 Conditions particulières régissant les modifications du capital

■ Augmentation et réduction du capital - négociation des rompus – Article 9 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.

22 CONTRATS IMPORTANTS

Néant

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

Néant

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents sociaux d'ARTEA devant être mis à la disposition des actionnaires sont consultables au sein de l'établissement secondaire situé 52 avenue Georges Clémenceau, 78110 Le Vésinet.

L'ensemble des informations réglementées publiées par MEDEA sont disponibles sur le site internet www.fonciere-artea.com rubrique INVESTISSEURS et sur le site InPublic :

<http://inpublic.globenewswire.com/releaseArchive.faces>

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Nom de la société	Méthode de consolidation	% d'intérêt (direct et indirect)	% de contrôle (direct et indirect)	Pays d'activité (direct ou indirect)	Siège social	SIREN
SA ARTEA	Société mère	-	-	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	384 098 364
SCI CAMPUS ARTEPARC	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	454 096 751
SCI AIX 3 (HANROT FROID)	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	420 175 408
SCI AIX 4 (PICHAURY 99)	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	425 101 631
SCI AIX 5 (PICHAURY B26-02)	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	440 987 196
SCI ARTEA MILLENIUM 6	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	489 980 375
SNC VILLA FOUCAULT	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	488 335 936
SCI TOULOUSE 1	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	492 058 342
SAS FESV	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	493 367 452
SARL ARTEPROM	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	499 083 897
SARL ARTESOL	Intégration globale	63,90%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	498 805 209
SARL ARTESOL AIX 1	Intégration globale	63,90%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	511 220 634
SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	Intégration globale	63,90%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	520 222 357
SARL ARTESOL HYDRAU	Intégration globale	63,90%	99,90%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	528 702 269
ARTECOM	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	498 855 683
SCI AIX 11	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	531 487 072
SCI BACHASSON	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	490 233 384
SAS ARTEPARC MEYREUIL	Intégration globale	65%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	529 543 019
SNC ARTEA NICE 2013	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	792 197 105
SAS ARTEPARC LESQUIN	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	790 388 987
SAS ARTEPARC NIMES	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	790 385 751
EURL ARTEA SERVICES	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	798 455 036
VOLUME B	Intégration globale	100%	100%	France	4 bis avenue de Belloy 78110 Le Vésinet	443 029 392
B PROMOTION	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	480 234 251
SARL CLOS DES VIGNES	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	488 423 427

SARL B PROMOTION VILLIERS	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	490 233 368
SARL LE VESINET PARC	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	500 160 114
SARL NOVEO	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	500 363 098
SARL SBC FUND ROUEN	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	488 638 982
SCI PERSPECTIVES 2004	Intégration globale	100%	100%	France	12 rue de Presbourg 75116 Paris	479 250 573

ANNEXE 1

Valorisation des actifs au 31 décembre 2013 (*source : extrait du rapport d'expertise DTZ en date du 07 mars 2014*)

				Situation Locative				Evolution par rapport au 31/12/2012	
Nom	Ville	Date de livraison	Promoteur	Surface utile totale	Taux d'occupation	Nombre de baux	Juste Valeur 'net vendeur'		Juste Valeur au 31/12/2012
				m²	%		€ HT/HD HFA	€/m²	
La Pinède 1	Aix-en-Provence	janv-1980		455	100%	2	690 000	1 516	700 000
La Pinède 2	Aix-en-Provence	oct-2012	ARTEPROM	412	100%	1	950 000	2 305	960 000
Le Prélude	Aix-en-Provence	juin-2007	B PROMOTION	2 362	100%	2	4 810 000	2 036	4 800 000
La Bastide	Aix-en-Provence	avr-2001		850	100%	1	1 700 000	2 000	1 720 000
Le Provençal	Aix-en-Provence	janv-1980		699	100%	1	1 140 000	1 631	1 160 000
Le Panoramique	Aix-en-Provence	janv-2004		4 385	100%	5	6 860 000	1 565	6 860 000
Le Mistral	Aix-en-Provence	févr-2004		1 018	100%	1	2 030 000	1 994	2 030 000
Le Sirocco	Aix-en-Provence	août-2004		1 367	100%	2	2 710 000	1 983	2 660 000
Le Robole 1 & 2	Aix-en-Provence	1990 / Mars 2012		755	100%	2	1 320 000	1 748	1 360 000
Le Prisme	Aix-en-Provence	sept-2009	ARTEPROM	1 669	100%	10	4 140 000	2 481	4 140 000
Le Shed	Meyreuil	oct-2009	ARTEPROM	1 855	100%	2	2 730 000	1 472	2 720 000
Le Rubis	Aix-en-Provence	sept-2010	ARTEPROM	2 389	100%	5	5 790 000	2 424	5 900 000
Le Victoire	Meyreuil	oct-2009	ARTEPROM	1 208	100%	3	2 870 000	2 377	2 910 000
Arteparc Meyreuil A	Meyreuil	juil-2013	ARTEPROM	1 405	100%	5	3 470 000	2 469	
Arteparc Meyreuil B	Meyreuil	nov-2011	ARTEPROM	1 221	100%	4	2 870 000	2 351	2 870 000
Arteparc Meyreuil C	Meyreuil	sept-2011	ARTEPROM	3 150	100%	2	7 030 000	2 232	7 090 000
Arteparc Meyreuil D	Meyreuil	oct-2011	ARTEPROM	1 779	100%	7	4 250 000	2 389	4 230 000
Arteparc Meyreuil E	Meyreuil	juil-2012	ARTEPROM	2 773	100%	6	6 440 000	2 323	6 430 000
Arteparc Meyreuil F	Meyreuil	avr-2013	ARTEPROM	2 421	81%	5	5 620 000	2 322	
L'Olivier	Aix-en-Provence	juil-2013	ARTEPROM	1 043	47%	1	2 300 000	2 204	
Crossroad A	Aix-en-Provence	nov-2012	ARTEPROM	2 794	100%	1	7 060 000	2 526	7 210 000
Crossroad B	Aix-en-Provence	nov-2012	ARTEPROM	2 147	100%	4	4 970 000	2 315	5 140 000
Le Patio	Aix-en-Provence	août-2012	B PROMOTION	1 099	86%	1	2 930 000	2 667	2 940 000
Bachasson A	Meyreuil	juil-2013	B PROMOTION	5 445	100%	1	11 600 000	2 130	
				44 699	97%	74	96 280 000	2 154	73 830 000

hors Arteparc Meyreuil A & F, Olivier et Bachasson A

Méthodes d'évaluation retenues (source : *extrait du rapport d'expertise DTZ en date du 07 mars 2014*) :

Nous avons estimé le patrimoine immobilier détenu par la société FONCIERE ARTEA en retenant principalement deux méthodologies d'évaluation :

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

La juste valeur de l'immeuble est ensuite arbitrée par l'Expert entre les valeurs issues de ces différentes méthodologies.

Conformément à la norme IFRS 13, **tous les actifs immobiliers évalués en juste valeur sont évalués selon leur usage optimal** (« *highest and best use value* ») (§4.2 Définitions des valeurs recherchées).

Pour autant, dans la très grande majorité des cas, la valeur en usage actuel correspond à la valeur en usage optimal.

Méthodologie par le rendement (source : *extrait du rapport d'expertise DTZ en date du 07 mars 2014*) :

Pour la mise en œuvre de cette méthodologie, nous estimons dans un premier temps la valeur locative (loyer de marché) des biens puis nous la comparons au revenu net perçu pour chaque locataire.

Pour les surfaces louées

- Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, nous capitalisons directement le loyer sur la base d'un taux de rendement de marché reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme restante. Le taux de rendement choisi est apprécié par comparaison aux taux de rendement ressortant des transactions intervenant sur le marché,
- Dans les cas où le loyer net est sensiblement supérieur à la valeur locative, nous capitalisons la valeur locative au taux de rendement de marché puis nous ajoutons le surloyer actualisé jusqu'à la prochaine échéance triennale,
- Pour les immeubles sensiblement sous-loués, nous capitalisons la valeur locative au taux de rendement de marché puis nous déduisons une perte de revenu actualisée jusqu'à l'échéance du bail,
- Lorsque la valeur locative est très supérieure au loyer perçu, nous pratiquons un abattement sur la valeur locative pour matérialiser notamment un risque de négociation.

Dans tous les cas, nous calculons le taux de rendement net initial, correspondant au rapport entre le loyer net à la date d'évaluation et la juste valeur droits inclus, et nous vérifions, pour chaque locataire et pour l'immeuble entier, qu'il est admissible par le marché. Cette vérification permet de réajuster les valeurs faisant ressortir des taux de rendement nets initiaux trop bas (pour les immeubles sous-loués) ou trop élevés (pour les immeubles surloués).

Pour les surfaces vacantes

Nous capitalisons la valeur locative des surfaces vacantes au moment de l'évaluation à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis nous déduisons le manque à gagner pendant la commercialisation locative (temps nécessaire pour trouver un locataire, franchises éventuelles de loyer, travaux de valorisation à prévoir).

Surloyers

Quelques baux font l'objet de surloyers temporaires, généralement en contrepartie de travaux d'aménagements, s'étalant sur toute la durée du bail. Ils sont en complément du loyer principal et sont généralement indexés. Il est convenu entre le bailleur et le locataire que ce dernier doit rembourser au premier le montant restant dû afférent au surloyer s'il libère les locaux avant la fin du bail.

Dans nos valorisations, nous avons ajouté la somme actualisée des surloyers restant à percevoir, à un taux d'actualisation égal au taux de rendement.