

FUSION PAR ABSORPTION D'ARTEA PAR MEDEA

**Annexe au rapport du conseil d'administration de MEDEA
à l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2014
et au rapport du conseil d'administration d'ARTEA
à l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2014**

MEDEA

Société anonyme au capital de 41 370 euros
Siège social : 12 rue de Presbourg 75116 Paris
384 098 364 RCS Paris

ARTEA

Société anonyme au capital de 13 600 804,80 euros
Siège social : 12 rue de Presbourg 75116 Paris
439 559 204 RCS Paris

Cette version annule et remplace la version du Document E enregistrée le 20 mai 2014 sous le numéro E.14-033 et comporte la seule modification suivante :

- En page 92, dans le paragraphe 3.1.20.4.1., une erreur s'est glissée lors de la reproduction du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la société MEDEA.

Le rapport signé par le commissaire aux comptes en date du 29 avril 2014 comprend dans sa troisième partie 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.* »



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-34, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur le présent document le numéro d'enregistrement E.14-033 en date du 20 mai 2014. Ce Document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le numéro d'enregistrement a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, 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 éléments comptables et financiers présentés.

Il atteste que l'information contenue dans ce document correspond aux exigences réglementaires en vue de l'admission ultérieure sur Euronext Paris des titres MEDEA qui, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des actionnaires de MEDEA et de l'assemblée générale des actionnaires d'ARTEA, seront émis en rémunération des apports.

Le présent document (ci-après le « **Document** ») est disponible sur les sites internet d'ARTEA et de MEDEA (www.fonciere-arteal.com) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'**« AMF »**) (www.amf-france.org), et peut être obtenu sans frais sur simple demande auprès d'ARTEA et de MEDEA (12 rue de Presbourg 75116 Paris).



Conseil

Résumé du Document

Enregistrement E.14-033 en date du 20 mai 2014 de l'AMF

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Document. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Document. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Document.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Document est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Document avant le début de la procédure judiciaire.

1. Présentation des sociétés

Société absorbante	<p>MEDEA, société anonyme dont le siège est situé 12 rue de Presbourg 75116 Paris, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 098 364, au capital social de 41 370 euros (ci-après « MEDEASociété »).</p> <p>Cotée sur le compartiment EURONEXT C de NYSE EURONEXT Paris, MEDEA est une société qui, depuis le 26 juillet 2007, n'emploie aucun salarié et ne développe aucune activité opérationnelle.</p>
Société absorbée	<p>ARTEA, société anonyme dont le siège est situé 12 rue de Presbourg 75116 Paris, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 559 204, au capital social de 13 600 804,80 euros (ci-après « ARTEA », le « Groupe » ou le « Groupe 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 propose ainsi des charges limitées et garanties pour le locataire ce qui lui permettent 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 elle intervient :</p>

	<p><u>Promotion :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervention en amont du process 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>Pôle foncier :</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, <p><u>Gestion de son parc d'actifs immobiliers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des travaux, - Gestion comptable, financière, administrative et juridique, - Gestion locative et suivi des relations clients, <p><u>Environnement et énergies renouvelables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Concepteur et réalisateur 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.
Liens en capital	ARTEA détient 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.
Dirigeants communs	Monsieur Philippe BAUDRY est Président Directeur Général d'ARTEA et de MEDEA. Monsieur Bruno HANROT et Madame Céline COPIER sont administrateurs d'ARTEA et de MEDEA.
Facteurs de risques des sociétés	<p>MEDEA n'ayant pas d'activité, ne présente pas à ce jour de facteurs de risque particuliers (Cf. paragraphe 3.1.4 du présent Document). Néanmoins, suite à la Fusion, MEDEA sera exposée aux facteurs de risque d'ARTEA décrits au paragraphe 5.4 du présent Document et résumé ci-dessous.</p> <p>Les facteurs de risque d'ARTEA sont décrits au paragraphe 5.4 du présent Document :</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. - 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 industriels liés à l'environnement.
- 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

	<p>des locataires, des utilisateurs ou des propriétaires d'actifs immobiliers est susceptible de modifier la valeur ou le dividende de l'action du Groupe.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à la santé publique. - Risque de taux : Une partie des financements nécessaires aux développements est couverte par le recours à l'endettement même si le Groupe n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour financer sa stratégie de croissance.
--	---

2. Présentation de l'opération

Motifs et objectifs de la fusion	<p>La fusion entre les sociétés MEDEA et ARTEA (ci-après la « Fusion » ou la « Fusion-Absorption ») est envisagée dans le but de permettre à ces deux sociétés d'atteindre les objectifs suivants (exposés au paragraphe 2.1.2.1 du présent Document) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les actionnaires de MEDEA, cette Fusion contribuerait à la constitution du patrimoine immobilier et au développement d'activités au sein de MEDEA ; les actionnaires de MEDEA bénéficieraient ainsi simultanément de la forte croissance de ce nouvel ensemble. Les sources de financement qui pourraient être mises en place seraient de deux natures selon des montants à déterminer en fonction des conditions de marché : (i) émission d'actions nouvelles et (ii) émission de produits obligataires. Dans ce cadre, le Groupe envisage de faire appel au marché d'ici la fin de l'exercice 2014 et idéalement, en fonction des conditions de marché, au cours des mois de juin et juillet 2014. - Pour les actionnaires d'ARTEA, cette Fusion leur permettrait d'accéder au marché réglementé (compartiment EURONEXT C de NYSE EURONEXT Paris) et favoriserait ainsi la visibilité du Groupe ARTEA sur les marchés. En cas de réalisation de cette Fusion, l'objectif du Groupe ainsi constitué est de poursuivre le développement par des opérations de promotion mais aussi d'accroissement de son patrimoine immobilier.
L'opération de fusion	<p>La parité d'échange retenue est de 48 actions MEDEA pour 1 action ARTEA détenue. MEDEA augmentera son capital d'un montant nominal de 6 924 046,08 euros par création de 98 914 944 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,07 euro à attribuer aux actionnaires d'ARTEA, portant ainsi le capital social de MEDEA de 41 370 euros à 6 965 416,08 euros.</p> <p>Les actions émises porteront jouissance à compter de la réalisation de l'augmentation de capital</p>
Valeur de l'apport	9 321 631 euros
Valorisations retenues dans le cadre de la parité d'échange	ARTEA : 89 394 000 euros soit 43,37 euros par action MEDEA : 525 990 euros soit 0,89 euro par action
Nombre d'actions MEDEA à émettre	98 914 944 actions de 0,07 euro de nominal chacune

Montant de l'augmentation de capital	6 924 046,08 euros																					
Prime de fusion	2 397 584,92 euros																					
Date et marché de cotation	L'admission aux négociations sur le compartiment EURONEXT C de NYSE EURONEXT Paris des actions nouvelles sera demandée dans les meilleurs délais suivant la réalisation de la Fusion.																					
Réduction de capital par annulation d'actions	Par suite de l'absorption, MEDEA recevra 572 051 actions propres qui seront annulées.																					
Capital social post fusion et post réduction de capital	A l'issue de la fusion et de la réduction de capital, le capital social de MEDEA sera de 6 925 372,51 euros composé de 98 933 893 actions d'une valeur nominale de 0,07 euro.																					
Date de signature du projet de traité de fusion	6 mai 2014																					
Conditions suspensives	<p>La Fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'établissement de son rapport par Messieurs PAPER et ZORGNIOTTI, commissaires aux comptes inscrits, nommés en qualité de commissaire à la fusion par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris en date du 9 avril 2014 ; - l'approbation du projet de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de MEDEA et d'ARTEA et la réalisation de l'augmentation de capital de MEDEA ; - l'obtention de toutes autorisations auprès de l'AMF et notamment, l'enregistrement du Document E relatif à la Fusion conformément à la loi en vigueur, ou autres éventuellement nécessaires. 																					
Date de réalisation de la Fusion	Les assemblées générales extraordinaires de MEDEA et d'ARTEA sont appelées à approuver la Fusion en date du 13 juin 2014.																					
Date d'effet de la Fusion	Effet rétroactif comptable et fiscal au 1 ^{er} janvier 2014.																					
Commissaires à la fusion	Monsieur Xavier PAPER et Monsieur Joseph ZORGNIOTTI ont été désignés, par ordonnance en date du 9 avril 2014 de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, en qualité de commissaires à la fusion dans le cadre de l'opération de fusion-absorption d'ARTEA par MEDEA.																					
Extrait de la conclusion du rapport des commissaires à la fusion	<p><i>« Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue, s'élevant à 9 321 631 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, soit 6 924 046,08 euros, majoré de la prime de fusion s'élevant à 2 397 584,92 euros. »</i></p>																					
Calendrier indicatif des opérations	<table border="1"> <tr> <td>9 avril 2014</td> <td>Désignation des commissaires à la fusion par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris</td> </tr> <tr> <td>9 mai 2014</td> <td>Parution au BALO d'un avis préalable de l'assemblée générale mixte de MEDEA Parution au BALO d'un avis de fusion</td> </tr> <tr> <td>9 mai 2014</td> <td>Dépôt du traité de fusion au greffe du Tribunal de Commerce</td> </tr> <tr> <td>12 mai 2014</td> <td>Mise à disposition au siège social de MEDEA et d'ARTEA des documents relatifs à la Fusion</td> </tr> <tr> <td>20 mai 2014</td> <td>Enregistrement du présent Document par l'AMF</td> </tr> <tr> <td>21 mai 2014</td> <td>Communication au marché</td> </tr> <tr> <td>4 juin 2014</td> <td>Dépôt au greffe du tribunal de commerce de MEDEA et d'ARTEA du rapport des commissaires à la fusion sur la valeur des apports</td> </tr> <tr> <td>12 juin 2014</td> <td>Clôture du délai d'opposition des créanciers</td> </tr> <tr> <td>13 juin 2014</td> <td>Assemblée générale mixte de MEDEA</td> </tr> <tr> <td>17 juin 2014</td> <td>Avis Euronext relatif à l'admission des actions nouvelles</td> </tr> </table>		9 avril 2014	Désignation des commissaires à la fusion par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris	9 mai 2014	Parution au BALO d'un avis préalable de l'assemblée générale mixte de MEDEA Parution au BALO d'un avis de fusion	9 mai 2014	Dépôt du traité de fusion au greffe du Tribunal de Commerce	12 mai 2014	Mise à disposition au siège social de MEDEA et d'ARTEA des documents relatifs à la Fusion	20 mai 2014	Enregistrement du présent Document par l'AMF	21 mai 2014	Communication au marché	4 juin 2014	Dépôt au greffe du tribunal de commerce de MEDEA et d'ARTEA du rapport des commissaires à la fusion sur la valeur des apports	12 juin 2014	Clôture du délai d'opposition des créanciers	13 juin 2014	Assemblée générale mixte de MEDEA	17 juin 2014	Avis Euronext relatif à l'admission des actions nouvelles
9 avril 2014	Désignation des commissaires à la fusion par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris																					
9 mai 2014	Parution au BALO d'un avis préalable de l'assemblée générale mixte de MEDEA Parution au BALO d'un avis de fusion																					
9 mai 2014	Dépôt du traité de fusion au greffe du Tribunal de Commerce																					
12 mai 2014	Mise à disposition au siège social de MEDEA et d'ARTEA des documents relatifs à la Fusion																					
20 mai 2014	Enregistrement du présent Document par l'AMF																					
21 mai 2014	Communication au marché																					
4 juin 2014	Dépôt au greffe du tribunal de commerce de MEDEA et d'ARTEA du rapport des commissaires à la fusion sur la valeur des apports																					
12 juin 2014	Clôture du délai d'opposition des créanciers																					
13 juin 2014	Assemblée générale mixte de MEDEA																					
17 juin 2014	Avis Euronext relatif à l'admission des actions nouvelles																					

3. Evolution de l'actionnariat

A la date d'enregistrement du présent Document, l'actionnariat de la Société est le suivant :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques¹
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.

Postérieurement à la Fusion et à la réduction de capital par annulation d'actions propres, l'actionnariat de la Société serait le suivant :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques¹
Philippe BAUDRY	80 701 776	81,57%	80 701 776	85,54%
Bruno HANROT	8 772 480	8,87%	8 772 480	9,30%
Autres actionnaires	4 851 408	4,90%	4 851 408	5,14%
Auto-détention	4 589 280	4,64%	0	0%
Flottant	18 949	0,02%	19 027	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.

4. Données financières sélectionnées

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

Bilan consolidé pro-forma résumé

▪ Actif pro forma résumé

Actifs (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

Passifs (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	

▪ Compte de résultat consolidé pro-forma résumé

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

SOMMAIRE

1	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT	17
1.1	Pour MEDEA, société absorbante / bénéficiaire de l'apport	17
1.1.1	Responsable du Document	17
1.1.2	Attestation du responsable du Document	17
1.1.3	Contrôleurs légaux des comptes	17
1.2	Pour ARTEA, société absorbée	17
1.2.1	Responsable du Document	17
1.2.2	Attestation du responsable du Document	18
1.2.3	Contrôleurs légaux des comptes	18
2	RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SES CONSEQUENCES	19
2.1	ASPECTS ECONOMIQUES DE LA FUSION	19
2.1.1	Liens préexistants entre les sociétés en cause	19
2.1.1.1	Lien en capital	19
2.1.1.2	Organigramme pré fusion (en pourcentage du capital détenu)	19
2.1.1.3	Caution	20
2.1.1.4	Administrateurs et dirigeant communs	20
2.1.1.5	Filiale commune et dépendance à l'égard d'un même groupe	20
2.1.1.6	Accords techniques ou commerciaux	20
2.1.1.7	Evènements post clôture	20
2.1.2	Motifs et buts de l'opération	20
2.1.2.1	Intérêt de l'opération pour la société absorbante et ses actionnaires	20
2.1.2.2	Intérêt de l'opération pour la société absorbée et ses actionnaires	21
2.2	ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION	21
2.2.1	L'opération elle-même	21
2.2.1.1	Date du projet d'apport	21
2.2.1.2	Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport	21
2.2.1.3	Date de rétroactivité de l'opération	21
2.2.1.4	Date de réunion des conseils d'administration ayant approuvé l'opération	22
2.2.1.5	Date de dépôt du projet de traité de fusion au tribunal de commerce	22
2.2.1.6	Régime fiscal de l'opération	22
2.2.1.6.1	En matière d'impôt sur les sociétés	22
2.2.1.6.2	En matière de droits d'enregistrement	22
2.2.2	Contrôle de l'opération	22
2.2.2.1	Dates des assemblées générales appelées à approuver l'opération	22
2.2.2.2	Commissaires à la fusion	22
2.2.2.3	Experts désignés par le Tribunal de Commerce	22
2.2.2.4	Mission spéciale confiée par l'AMF aux commissaires aux comptes	22
2.2.3	Rémunération des apports	22
2.2.3.1	Augmentation de capital	22
2.2.3.2	Réduction de capital	23
2.3	COMPTABILISATION DES APPORTS	23
2.3.1	Désignation et valeur des actifs apportés et des éléments de passif pris en charge	23
2.3.1.1	Actif apporté	23
2.3.1.2	Passif pris en charge	24
2.3.1.3	Actif net apporté sur la base des comptes au 31 décembre 2013	24

2.3.2	Nom de l'expert, date de son rapport et rapport de l'expert.....	24
2.3.3	Détail du calcul de la prime d'apport	24
2.3.3.1	Augmentation de capital	24
2.3.3.2	Affectation de la prime de fusion	25
2.4	REMUNERATION DES APPORTS	25
2.4.1	Description des méthodes mises en œuvre pour la valorisation des titres MEDEA.....	25
2.4.1.1	Méthodes de valorisation retenues	25
2.4.1.1.1	Offre Publique d'Achat Simplifiée.....	25
2.4.1.1.2	Cours de bourse	25
2.4.1.1.3	Transactions comparables.....	28
2.4.1.2	Méthodes de valorisation écartées.....	30
2.4.1.2.1	Evaluation par actualisation des dividendes.....	30
2.4.1.2.2	Objectif de cours – Etude en provenance de bureaux d'analyse financière.....	30
2.4.1.2.3	Actif net réévalué.....	30
2.4.1.2.4	Actualisation des flux de trésorerie	30
2.4.1.2.5	Méthode des comparables boursiers	30
2.4.1.3	Synthèse	30
2.4.2	Description des méthodes mises en œuvre pour la valorisation des titres ARTEA.....	31
2.4.2.1	Méthode de valorisation retenue : Actif Net Réévalué (approche par la somme des parties).....	31
2.4.2.1.1	Principe et modalités de mise en œuvre de la méthode des comparables	32
2.4.2.1.2	Principe et modalités de mise en œuvre de la méthode des flux de trésorerie actualisés.....	33
2.4.2.1.3	Valorisation de l'activité foncière de la société ARTEA et de ses filiales.....	35
2.4.2.1.4	Valorisation des activités de production d'énergie, de promotion immobilière et d'architecture de la société ARTEA et de ses filiales.....	36
2.4.3	Méthodes de valorisation écartées	44
2.4.3.1	Evaluation par actualisation des dividendes.....	44
2.4.3.2	Méthode des cours de bourse.....	44
2.4.4	Synthèse	44
2.4.5	Tableau présentant l'application chiffrée des critères, globalement et pour une action, ainsi que les parités d'échange découlant de ces critères	45
2.4.6	Rappel des valorisations retenues pour chacune des sociétés concernées, lors d'opérations récentes	45
2.5	CONSEQUENCES	45
2.5.1	Conséquence pour la société bénéficiaire des apports et ses actionnaires.....	45
2.5.1.1	Tableau faisant ressortir l'impact de l'opération sur les capitaux propres.....	45
2.5.1.2	Organigramme après opération, avec indication des pourcentages en capital et en droits de vote	46
2.5.1.2.1	Organigramme simplifié avant la Fusion :	46
2.5.1.2.2	Organigramme simplifié immédiatement après la Fusion et après annulation des actions propres	48
2.5.1.3	Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction	50
2.5.1.4	Évolution de la capitalisation boursière	50
2.5.1.5	Mise en évidence de l'incidence sur le calcul du bénéfice net par action.....	50
2.5.1.6	Orientations nouvelles envisagées.....	50
2.5.1.7	Prévisions à court et moyen termes concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution de dividendes.....	50
2.5.2	Conséquences pour la société absorbée et leurs actionnaires	50
3	PRESENTATION DU BENEFICIAIRE DES APPORTS	51
3.1	DOCUMENT DE REFERENCE	51
3.1.1	Personnes responsables	51
3.1.2	Contrôleurs légaux des comptes	51
3.1.3	Informations financières sélectionnées	51
3.1.3.1	Informations financières sélectionnées historiques	51
3.1.3.2	Informations financières sélectionnées pour les périodes intermédiaires.....	52
3.1.3.3	Informations boursières sélectionnées	52
3.1.4	Facteurs de risque.....	54

3.1.4.1	Risques liés à l'environnement économique et réglementaire	54
3.1.4.2	Facteurs de risques financiers	54
3.1.4.3	Facteurs de risques liés à la Fusion.....	54
3.1.4.4	Procédures judiciaires et d'arbitrage	54
3.1.5	Informations concernant la Société.....	55
3.1.5.1	Histoire et évolution de la Société	55
3.1.5.1.1	Dénomination sociale	55
3.1.5.1.2	Registre du commerce et des sociétés, code APE, code SIRET	55
3.1.5.1.3	Date de constitution et durée de la Société.....	55
3.1.5.1.4	Siège social, forme juridique de la Société et législation régissant ses activités.....	55
3.1.5.1.5	Exercice social	55
3.1.5.1.6	Consultation des documents juridiques.....	55
3.1.5.1.7	Les événements importants dans le développement des activités de la Société	55
3.1.5.2	Investissements	56
3.1.5.2.1	Principaux investissements réalisés par la Société	56
3.1.5.2.2	Principaux investissements de la Société en cours	56
3.1.5.2.3	Principaux investissements futurs de la Société.....	56
3.1.6	Aperçu des activités	56
3.1.6.1	Principales activités	56
3.1.6.2	Principaux marchés	56
3.1.6.3	Évènements exceptionnels	56
3.1.6.4	Dépendance de la Société	56
3.1.7	Organigramme	56
3.1.7.1	Description du groupe.....	56
3.1.7.2	Filiales importantes de la Société.....	56
3.1.8	Propriétés immobilières, usines et équipements	57
3.1.8.1	Immobilisation corporelle	57
3.1.8.2	Questions environnementales concernant les immobilisations corporelles de la Société.....	57
3.1.9	Examen de la situation financière et du résultat.....	57
3.1.9.1	Situation financière	57
3.1.9.1.1	Formation du chiffre d'affaires et du résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.....	57
3.1.9.2	Résultat d'exploitation	57
3.1.9.2.1	Facteurs importants, événements inhabituels, nouveaux développements	57
3.1.9.2.2	Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	57
3.1.9.2.3	Stratégie ou autres facteurs pouvant influer sur les opérations de la Société	57
3.1.10	Trésorerie et capitaux.....	58
3.1.10.1	Informations sur les capitaux de la Société	58
3.1.10.2	Source et montant des flux de trésorerie de la Société	58
3.1.10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement de la Société	58
3.1.10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux.....	58
3.1.10.5	Sources de financement attendues.....	58
3.1.11	Recherche et développement, brevets et licences	58
3.1.12	Informations sur les tendances.....	58
3.1.12.1	Principales tendances ayant affecté l'activité de la Société.....	58
3.1.12.2	Tendances et évènements divers susceptibles d'affecter l'activité de la Société	58
3.1.13	Prévisions ou estimations du bénéfice.....	58
3.1.14	Organes d'administration et de direction.....	59
3.1.14.1	Composition du conseil d'administration et de la direction générale.....	59
3.1.14.1.1	Déclaration concernant les organes d'administration	59
3.1.14.1.2	Biographies des administrateurs et directeurs généraux	60
3.1.14.1.3	Autres fonctions ou mandats exercés par les administrateurs et directeur généraux.....	60
3.1.14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction de la Société	61
3.1.15	Rémunerations et avantages.....	61

3.1.15.1	Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	61
3.1.15.2	Rémunération des membres du conseil d'administration	62
3.1.15.3	Option de souscription ou d'achat d'actions de la Société consenties et actions de performances attribuées aux mandataires sociaux de la Société	62
3.1.15.4	Montant total des sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, retraites, ou autres avantages.....	64
3.1.16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction.....	65
3.1.16.1	Durée des mandats	65
3.1.16.2	Informations sur les contrats de service.....	65
3.1.16.3	Informations sur les comités	65
3.1.16.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise.....	65
3.1.16.5	Contrôle interne	65
3.1.16.5.1	Rapport du Président sur le fonctionnement du conseil d'administration et sur le contrôle interne de l'exercice clos le 31 décembre 2013.....	65
3.1.16.5.2	Rapport du commissaire aux comptes sur le rapport du Président portant sur le contrôle interne de l'exercice clos le 31 décembre 2013.....	67
3.1.17	Salariés.....	68
3.1.17.1	Nombre de salariés	68
3.1.17.2	Participations et stock-options	68
3.1.17.3	Accord de participation et intéressement du personnel	69
3.1.18	Principaux actionnaires	69
3.1.18.1	Répartition du capital et des droits de vote	69
3.1.18.2	Droits de vote	69
3.1.18.3	Contrôle de la Société	69
3.1.18.4	Accords portant sur le contrôle	70
3.1.18.5	Pactes d'actionnaires.....	70
3.1.19	Opérations avec des apparentés.....	70
3.1.19.1	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2013	70
3.1.19.2	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2012.....	71
3.1.19.3	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2011	72
3.1.20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société	74
3.1.20.1	Informations financières historiques.....	74
3.1.20.1.1	Etats financiers au 31 décembre 2013.....	74
3.1.20.1.2	Etats financiers au 31 décembre 2012.....	79
3.1.20.1.3	Etats financiers au 31 décembre 2011	84
3.1.20.2	Informations financières pro forma.....	91
3.1.20.3	Etats financiers – comptes consolidés	91
3.1.20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles.....	92
3.1.20.4.1	Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 2013 à 2011	92
3.1.20.4.2	Autres informations non vérifiées	95
3.1.20.5	Date des dernières informations financières	95
3.1.20.6	Informations financières intermédiaires et autres	95
3.1.20.7	Politique de distribution des dividendes	95
3.1.20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	96
3.1.20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	96
3.1.21	Informations complémentaires.....	96
3.1.21.1	Capital social	96
3.1.21.1.1	Capital souscrit	96
3.1.21.1.2	Actions non représentatives du capital.....	96

3.1.21.1.3	Actions détenues par la Société – Programme de rachat d'actions	96
3.1.21.1.4	Titres donnant accès au capital	96
3.1.21.1.5	Capital autorisé non émis, engagements d'augmentation de capital	96
3.1.21.1.6	Capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	97
3.1.21.1.7	Evolution du capital social des trois derniers exercices	97
3.1.21.2	Acte constitutif et statuts	97
3.1.21.2.1	Objet social de la Société	97
3.1.21.2.2	Dispositions statutaires concernant les organes d'administration et de direction de la Société	98
3.1.21.2.3	Droits, priviléges et restrictions attachés aux actions	100
3.1.21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	101
3.1.21.2.5	Assemblées générales	101
3.1.21.2.6	Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle	101
3.1.21.2.7	Franchissements de seuils	101
3.1.21.2.8	Modifications du capital social	102
3.1.22	Contrats importants	102
3.1.23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	102
3.1.24	Documents accessibles au public	102
3.1.25	Informations sur les participations	102
3.2	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	102
3.2.1	Etat comptable prévu par l'article R. 236-3 du Code de commerce.....	102
3.2.2	Facteurs de risque liés à l'opération	102
3.2.3	Déclaration sur le fonds de roulement net	103
3.2.4	Capitaux propres et endettement	103
3.2.5	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	104
3.2.6	Dépenses liées à l'émission	104
3.2.7	Dilution 104	
3.2.7.1	Incidence de la Fusion sur la quote-part des capitaux propres pour le titulaire de 1 action MEDEA préalablement à la Fusion.....	104
3.2.7.2	Incidence de la Fusion et de l'annulation des actions propres sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de MEDEA préalablement à celle-ci.....	104
3.2.8	Informations complémentaires.....	104
4	INFORMATIONS PRO FORMA CONSOLIDÉES.....	105
4.1	Compte de résultat	105
4.2	Etat de la situation financière	106
4.3	Notes annexes à l'information proforma consolidée	106
4.4	Rapport du commissaire aux comptes sur les informations pro forma consolidées	112
5	PRESENTATION DE LA SOCIETE APPORTEUSE ET DES ACTIFS APPORTES.....	113
5.1	RENSEIGNEMENTS GENERAUX	113
5.1.1	Dénomination, siège social et principal siège administratif si celui-ci est différent du siège social	113
5.1.2	Date de constitution et durée de la société	113
5.1.3	Législation relative à la société absorbée et forme juridique	113
5.1.4	Objet social résumé	113
5.1.5	Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés - Code APE	113
5.1.6	Direction	113
5.1.7	Commissaires aux comptes	114
5.1.8	Conventions particulières	114
5.1.9	Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société	114
5.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL	114
5.2.1	Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'instruments financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques	114
5.2.2	Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital	114
5.2.3	Répartition du capital et des droits de vote	114

5.3	RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE D'ARTEA	116
5.3.1	Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus	116
5.3.1.1	Historique	116
5.3.1.2	Les pôles d'activité du groupe.....	117
5.3.1.2.1	ARTEPROM et B PROMOTION : le pôle promotion d'ARTEA.....	118
5.3.1.2.2	ARTECOM : la filiale de gestion du Groupe	127
5.3.1.2.3	ARTESOL : la filiale environnementale du Groupe	128
5.3.1.2.4	VOLUME B : le cabinet d'architecture et d'urbanisme du Groupe	131
5.3.1.3	Opérations en cours.....	132
5.3.1.3.1	Investissements potentiels à court et moyen terme.....	132
5.3.1.3.2	Principales cessions réalisées par l'émetteur sur les trois derniers exercices	140
5.3.1.4	Principaux marchés	140
5.3.1.4.1	Le marché locatif tertiaire en France en 2013 (source : DTZ)	140
5.3.1.4.2	Le marché de l'investissement en 2013 (source : DTZ)	152
5.3.1.5	Propriétés immobilières, usines et équipements	157
5.3.1.6	Organisation opérationnelle	159
5.3.2	Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branches d'activité et marchés géographiques.....	160
5.3.3	Évolution des effectifs de la société et de son Groupe au cours des 3 derniers exercices	160
5.3.3.1	Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)	161
5.3.3.2	Présentation de l'agence d'Aix en Provence	161
5.3.4	Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe	161
5.3.5	Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe	162
5.4	FACTEURS DE RISQUE.....	167
5.4.1	Risques liés à l'activité du Groupe.....	167
5.4.1.1	Risques liés à l'environnement économique	167
5.4.1.2	Risques liés à l'évolution du marché immobilier	167
5.4.1.3	Risques liés à l'environnement concurrentiel	168
5.4.1.4	Risques liés au niveau de taux d'intérêt	168
5.4.2	Risques liés au Groupe	168
5.4.2.1	Risques liés à la croissance de la société	168
5.4.2.2	Risques liés au départ d'hommes clés	168
5.4.2.3	Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution	169
5.4.3	Risques liés à l'exploitation du Groupe	169
5.4.3.1	Risques liés aux sous-traitants.....	169
5.4.3.2	Risques liés à la commercialisation des actifs.....	169
5.4.3.3	Risques liés à la dépendance du Groupe à l'égard de clients, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats	169
5.4.3.4	Risques liés aux systèmes d'information.....	169
5.4.4	Risques liés aux actifs du Groupe	170
5.4.4.1	Risques liés aux acquisitions	170
5.4.4.2	Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par la société	170
5.4.4.3	Risques liés à la valeur des actifs	170
5.4.4.4	Risques industriels liés à l'environnement	170
5.4.5	Risques locatifs	171
5.4.5.1	Risques liés au marché locatif	171
5.4.5.2	Risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie.....	171
5.4.5.3	Risques liés au non-paiement des loyers	171

5.4.5.4	Risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation applicable aux opérations immobilières.....	171
5.4.6	Risques liés à l'environnement légal et règlementaire	172
5.4.6.1	Risques législatifs et juridiques	172
5.4.6.2	Risques liés à la santé publique.....	172
5.4.7	Risques financiers	172
5.4.7.1	Risques actions	172
5.4.7.2	Risque de taux.....	172
5.4.7.3	Risque de liquidité	174
5.4.7.4	Risque liés aux engagements hors bilan.....	174
5.4.8	Assurances	174
5.5	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS.....	177
5.5.1	Comptes consolidés et annuels résumés d'ARTEA sur 3 exercices, rapports sur les comptes annuels, rapports sur les comptes consolidés et rapports sur les conventions réglementées des commissaires aux comptes.....	177
5.5.1.1	Etats financiers consolidés au 31 décembre 2013	177
5.5.1.2	Etats financiers consolidés au 31 décembre 2012	203
5.5.1.3	Etats financiers consolidés au 31 décembre 2011	228
5.5.1.4	Comptes annuels au 31 décembre 2013.....	228
5.5.1.5	Comptes annuels au 31 décembre 2012.....	238
5.5.1.6	Comptes annuels au 31 décembre 2011.....	249
5.5.1.7	Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés 2013 à 2011	258
5.5.1.8	Rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 2013 à 2011	264
5.5.2	Tableau des filiales et participations	270
5.5.3	Comptes intermédiaires du semestre écoulé lorsque la demande est présentée plus de 3 mois après la fin du premier semestre.....	270
5.5.4	Renseignements concernant l'évolution récente d'ARTEA	270

1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT

1.1 POUR MEDEA, SOCIETE ABSORBANTE / BENEFICIAIRE DE L'APPORT

1.1.1 Responsable du Document

Monsieur Philippe BAUDRY, Président Directeur Général de MEDEA.

1.1.2 Attestation du responsable du Document

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

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

Les informations financières historiques et pro forma présentées dans le Document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux sans réserve ni observation, figurant au paragraphe 3.1.20.4.1 ci-dessous et 4.4 ci-dessous. »

1.1.3 Contrôleurs légaux des comptes

Commissaire aux comptes titulaire

DELOITTE & ASSOCIES
représenté par Laurent HALFON
et Frédéric NEIGE
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.

Commissaire aux comptes suppléant

BEAS
Suppléant de DELOITTE & ASSOCIES
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.

Il sera proposé aux actionnaires réunis lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2014 de se prononcer sur la nomination d'un second commissaire aux comptes titulaire à savoir le Cabinet JLS PARTNER SASU, 12 boulevard Raspail 75 007 Paris, représentée par son Président Jacques SULTAN. A titre de commissaire aux comptes suppléant, il sera proposé la nomination de Sami Daniel CHRIQUI, 5 rue Plumet 75015 Paris.

1.2 POUR ARTEA, SOCIETE ABSORBEE

1.2.1 Responsable du Document

Monsieur Philippe BAUDRY, Président Directeur Général d'ARTEA.

1.2.2 Attestation du responsable du Document

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

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

Les informations financières historiques présentées dans le Document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant au paragraphe 5.5.1.7 ci-dessous, qui contiennent des observations :

« Le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013 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.»

1.2.3 Contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIES
représenté par Laurent HALFON
et Frédéric NEIGE
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Nommé par l'assemblée générale ordinaire du 6 mai 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.

Monsieur Jacques SULTAN
12, boulevard Raspail
75007 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 juin 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le mandat vient en remplacement de celui confié précédemment à GRANT THORNTON.

Commissaires aux comptes suppléants

BEAS
Suppléant de DELOITTE & ASSOCIES
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 6 mai 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Monsieur Sami Daniel CHRIQUI
5, rue Plumet
75015 Paris

Nommé par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 26 juin 2013 pour une durée de six exercices. Le mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le mandat vient en remplacement de celui confié précédemment à IGEC.

2 RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SES CONSEQUENCES

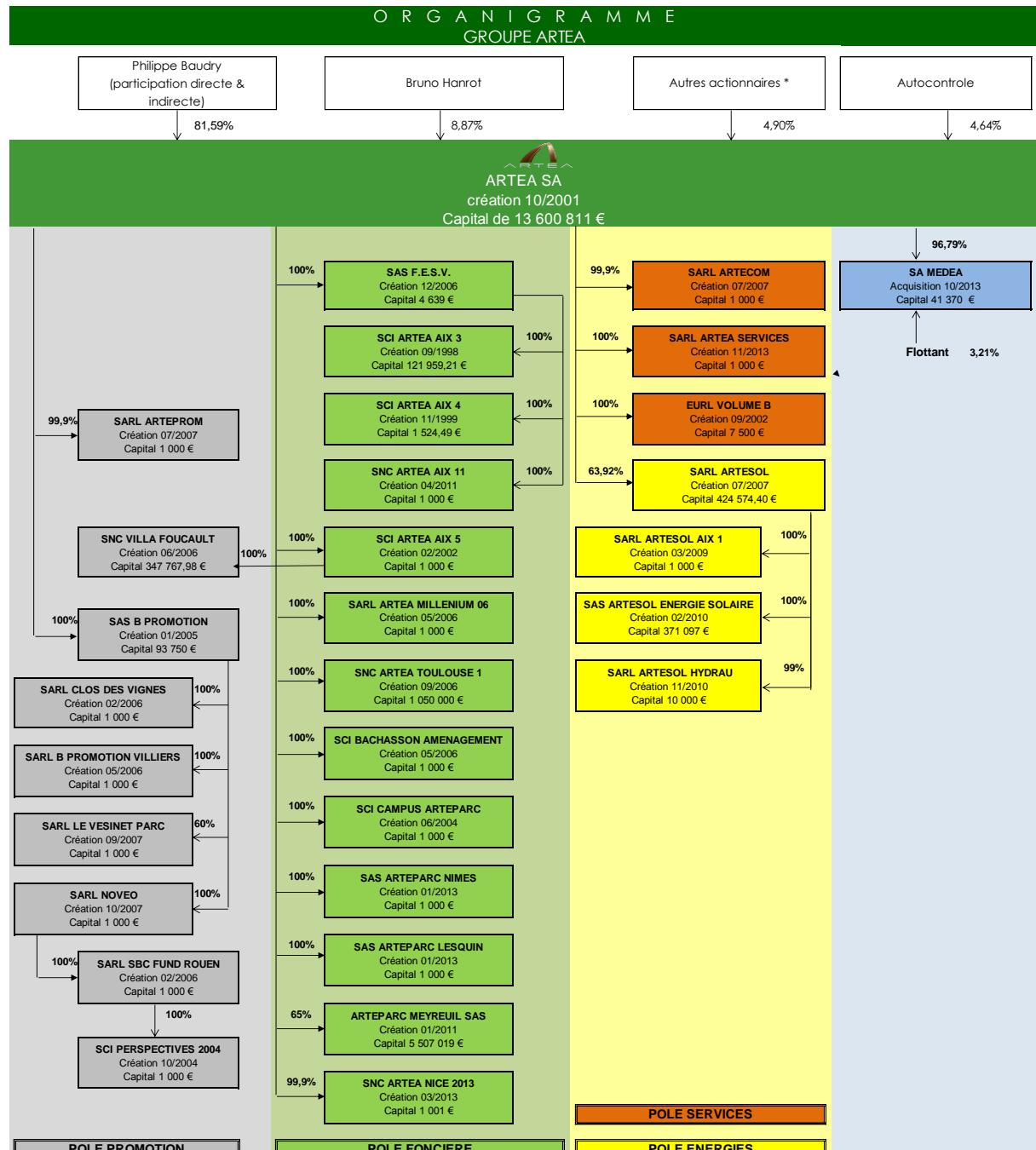
2.1 ASPECTS ECONOMIQUES DE LA FUSION

2.1.1 Liens préexistants entre les sociétés en cause

2.1.1.1 Lien en capital

ARTEA détient 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.

2.1.1.2 Organigramme pré fusion (en pourcentage du capital détenu)



Aucune condition de sortie éventuelle de ces minoritaires n'a été établie dans le cadre de la fusion. Les flux de trésorerie de ces participations sont gérés par la maison mère du groupe, ARTEA, par l'intermédiaire de conventions de trésorerie.

2.1.1.3 Caution

Néant.

2.1.1.4 Administrateurs et dirigeant communs

Monsieur Philippe BAUDRY est Président Directeur Général d'ARTEA et de MEDEA.

Monsieur Bruno HANROT et Madame Céline COPIER sont administrateurs d'ARTEA et de MEDEA.

2.1.1.5 Filiale commune et dépendance à l'égard d'un même groupe

Néant.

2.1.1.6 Accords techniques ou commerciaux

Cf. paragraphe 3.1.19 ci-dessous

Aucune autre convention n'a été conclue entre ARTEA et MEDEA depuis le 1^{er} janvier 2014.

2.1.1.7 Evènements post clôture

Une assemblée générale des actionnaires d'ARTEA s'est tenue le 15 avril 2014 au cours de laquelle les actionnaires ont approuvé d'une part l'apport des titres de la société B PROMOTION, historiquement détenue à 100% par Monsieur Philippe BAUDRY et d'autre part l'apport des titres de la société VOLUME B, historiquement détenue à 100% par Monsieur Philippe BAUDRY. Au terme de cette assemblée générale, le capital social d'ARTEA a été augmenté 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.

2.1.2 Motifs et buts de l'opération

2.1.2.1 Intérêt de l'opération pour la société absorbante et ses actionnaires

MEDEA a vocation à exercer une activité dans le secteur immobilier consistant dans l'acquisition, la promotion et la détention d'actifs immobiliers, composés principalement d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger, soit par acquisition d'actifs immobiliers nouveaux, soit par apport d'actifs immobiliers d'ores et déjà détenus par ARTEA.

En cas de réalisation de cette Fusion, les actifs d'ARTEA et les activités complémentaires (notamment promotion, énergie, services et cabinet d'architecture) développées par ARTEA seraient transférés au profit de MEDEA, de sorte que cette dernière puisse disposer des moyens nécessaires au développement du nouvel ensemble ainsi constitué. Les sources de financement qui pourraient être mises en place seraient de deux natures selon des montants à déterminer en fonction des conditions de marché : (i) émission d'actions nouvelles et (ii) émission de produits obligataires.

Cette Fusion contribuerait à la constitution du patrimoine immobilier et au développement d'activités au sein de MEDEA ; les actionnaires de MEDEA bénéficieraient ainsi simultanément de la forte croissance de ce nouvel ensemble à l'image de l'évolution des loyers perçus par le Groupe du fait de son activité de foncière (7 228 K€ en 2013 vs 4 543 en 2012 comme cela est développé dans le paragraphe 5.3.2 ci-dessous).

2.1.2.2 Intérêt de l'opération pour la société absorbée et ses actionnaires

Pour les actionnaires d'ARTEA, cette Fusion leur permettrait d'accéder au marché réglementé (compartiment Euronext C de NYSE Euronext Paris) et favoriserait ainsi la visibilité du Groupe ARTEA sur les marchés.

MEDEA, après réalisation de la Fusion, aurait en effet vocation à développer et à valoriser d'une part son patrimoine afin d'accroître ses revenus locatifs et d'autre part toutes les activités complémentaires du Groupe ; à ce titre, son statut de société cotée lui offrirait des opportunités de croissance supplémentaires notamment (i) dans le cadre d'opérations d'offres publiques d'achat ou d'offres publiques d'échange qui pourraient être initiées et (ii) dans le cadre d'opérations d'acquisition de sociétés dont les actionnaires pourraient être rémunérés en actions nouvelles ou existantes. Dans ce cadre, le Groupe envisage de faire appel au marché d'ici la fin de l'exercice 2014 et idéalement, en fonction des conditions de marché, au cours des mois de juin et juillet 2014. Au 31 décembre 2013, le Groupe ARTEA affiche un niveau de dettes financières nettes (dettes bancaires & obligations convertibles retraitées de la trésorerie propre à l'activité foncière) de 67 502 K€ en rapport avec une valeur des immeubles de placement (juste valeur & en cours de construction) de 106 076 K€ soit un ratio de LTV (*loan to value*) de 63,6%. L'objectif suivi par le Groupe est de maintenir un ratio de LTV proche de 65%. 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 44 699 m². En cas de réalisation de cette Fusion, l'objectif poursuivi par le Groupe ainsi constitué est de poursuivre le développement par des opérations de promotion mais aussi d'accroissement de son patrimoine immobilier.

Il est rappelé qu'ARTEA est un groupe composé de différentes structures principalement immobilières maîtrisant l'ensemble des chaînes de compétence liées aux différents métiers de l'immobilier et apporte ainsi des solutions globales qui vont de la conception en passant par la promotion, le financement et l'exploitation de ses programmes.

2.2 ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION

2.2.1 L'opération elle-même

2.2.1.1 Date du projet d'apport

Le projet de traité de fusion a été signé le 6 mai 2014.

2.2.1.2 Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport

Les comptes de MEDEA et d'ARTEA utilisés pour la détermination des valeurs d'apports dans le cadre de la Fusion sont les comptes arrêtés au 31 décembre 2013 (Cf. paragraphe 3.1.20.1.1 et 5.5.1.1 ci-dessous) qui ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes (Cf. paragraphe 3.1.20.4.1 et 5.5.1.7 ci-dessous).

2.2.1.3 Date de rétroactivité de l'opération

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, il est prévu que la Fusion aurait, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014, premier jour de l'exercice social de MEDEA en cours à la date de réalisation de la Fusion.

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article R. 236-1 du Code de commerce, les opérations réalisées par ARTEA à compter du 1^{er} janvier 2014 et jusqu'à la date de réalisation de la Fusion seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de MEDEA qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

2.2.1.4 Date de réunion des conseils d'administration ayant approuvé l'opération

Le projet de traité de fusion a été examiné et approuvé par les conseils d'administration respectifs de MEDEA et ARTEA lors de leurs réunions en date du 5 mai 2014.

2.2.1.5 Date de dépôt du projet de traité de fusion au tribunal de commerce

Le projet de traité de fusion a fait l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Paris le 09 mai 2014.

2.2.1.6 Régime fiscal de l'opération

2.2.1.6.1 En matière d'impôt sur les sociétés

La Fusion est placée sous le régime de faveur prévu par les dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts (ci-après « CGI »), aux termes desquelles la société absorbée n'est pas imposée sur les plus-values réalisées lors de la Fusion, sous réserve notamment que la société absorbante prenne certains engagements. En application de ces dispositions, MEDEA a pris les engagements prévus à l'article 210 A du CGI.

2.2.1.6.2 En matière de droits d'enregistrement

En matière de droits d'enregistrement, la Fusion est placée sous les dispositions de l'article 816 du Code général des impôts et donnera lieu au paiement d'un droit fixe de 500 euros.

2.2.2 Contrôle de l'opération

2.2.2.1 Dates des assemblées générales appelées à approuver l'opération

La Fusion sera soumise à l'approbation des actionnaires de MEDEA et d'ARTEA convoqués chacun à une assemblée générale mixte le 13 juin 2014.

2.2.2.2 Commissaires à la fusion

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 9 avril 2014, Monsieur Xavier PAPER et Monsieur Joseph ZORGNIOTTI demeurant respectivement au 222 boulevard Pereire 75017 Paris et au 15 bis rue Jean-Baptiste Pigalle 75009 Paris, ont été désignés en qualité de commissaires à la fusion dans le cadre de l'opération de fusion entre les sociétés ARTEA et MEDEA. Les rapports des commissaires à la fusion sur la valeur des apports et les conditions de la fusion sont reproduits en Annexes 1 et 2 du présent Document.

2.2.2.3 Experts désignés par le Tribunal de Commerce

Néant.

2.2.2.4 Mission spéciale confiée par l'AMF aux commissaires aux comptes

Néant.

2.2.3 Rémunération des apports

2.2.3.1 Augmentation de capital

La Fusion-Absorption par la société MEDEA de la société ARTEA sera rémunérée par l'attribution aux actionnaires d'ARTEA, de 98 914 944 actions nouvelles de MEDEA de 0,07 euro de nominal chacune, entièrement libérées, à créer par la société MEDEA représentant 99,41% du capital de MEDEA après opération qui augmentera ainsi son capital social d'un montant de 6 924 046,08 euros pour le porter de 41 370 euros à 6 965 416,08 euros.

Les 98 914 944 actions nouvelles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2014 et seront entièrement assimilées aux actions anciennes.

2.2.3.2 Réduction de capital

La société MEDEA recevra au titre des actifs transférés par la société ARTEA, 572 051 de ses propres actions de 0,07 euro de valeur nominale chacune, les dites actions étant transférées pour leur valeur réelle au bilan de la société ARTEA, soit 509 000 euros.

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la société MEDEA de procéder à l'annulation de ces actions pour leur valeur d'apport, correspondant à une réduction du capital social d'un montant de 40 043,57 euros.

La différence entre le montant de la valeur nominale des actions annulées (40 043,57 euros) et leur valeur d'apport (509 000 euros) sera imputée sur la prime de fusion résultant de l'absorption d'ARTEA, qui sera ainsi ramenée de 2 397 584,92 euros à 1 928 628,49 euros.

2.3 COMPTABILISATION DES APPORTS

2.3.1 Désignation et valeur des actifs apportés et des éléments de passif pris en charge

Conformément au règlement CRC 2004-01 du 4 mai 2004, la présente Fusion étant réalisée entre sociétés sous contrôle commun, les apports sont effectués sur la base de la valeur nette comptable.

Les éléments d'actif et de passif sont donc apportés par ARTEA à MEDEA pour la valeur à laquelle ils figurent dans les comptes de la société ARTEA arrêtés au 31 décembre 2013. Les titres de participations figurent dans les comptes d'ARTEA pour leur valeur d'acquisition.

ARTEA transfère à MEDEA l'ensemble de ses biens, droits et obligations et autres éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, à savoir les biens et droits ci-après désignés qui figurent à son bilan au 31 décembre 2013.

Il est précisé que l'énumération qui figure ci-après comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessous désignés ou ceux qui en sont la représentation à ce jour, sans aucune exception ni réserve, dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive de la Fusion.

2.3.1.1 Actif apporté

L'actif d'ARTEA comprend au 31 décembre 2013 les éléments suivants :

En euros	31 décembre 2013
Immobilisations incorporelles	793
Immobilisations corporelles	63 572
Immobilisations financières	21 750 013
Total actif immobilisé	21 814 377
Créances	2 982 411
Disponibilités	169 448
Charges constatées d'avance	24 902
Total actif circulant	3 176 762
Comptes de régularisation - écarts de conversion / actif	0
Total de l'actif apporté	24 991 139

La valeur d'apport totale des éléments d'actif composant le patrimoine d'ARTEA au 31 décembre 2013 et transmis à MEDEA s'élève donc à 24 991 139 euros.

2.3.1.2 Passif pris en charge

Le passif d'ARTEA comprend au 31 décembre 2013 les éléments suivants :

En euros	31 décembre 2013
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 636 699
Emprunts et dettes financières diverses	8 722 555
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	787 748
Dettes fiscales et sociales	416 356
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 104 754
Autres dettes	1 395
Provisions pour risques et charges	0
Comptes de régularisation - écarts de conversion / passif	0
Total du passif pris en charge	15 669 508

Le montant total des éléments de passif d'ARTEA au 31 décembre 2013 et transmis à MEDEA s'élève donc à 15 669 508 euros.

2.3.1.3 Actif net apporté sur la base des comptes au 31 décembre 2013

Des désignations ci-dessus, il résulte que :

- le montant des éléments d'actif apportés par ARTEA à MEDEA, estimé sur la base des comptes d'ARTEA au 31 décembre 2013, est de 24 991 139 euros,
- le passif total transféré par ARTEA à MEDEA, établi sur la base des comptes d'ARTEA au 31 décembre 2013, est de 15 669 508 euros,

soit une différence de 9 321 631 euros.

La valeur nette de l'apport s'élève donc à 9 321 631 euros.

2.3.2 Nom de l'expert, date de son rapport et rapport de l'expert

Monsieur Xavier PAPER et Monsieur Joseph ZORGNIOTTI ont été désignés, par ordonnance en date du 9 avril 2014 de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, en qualité de commissaires à la fusion dans le cadre de l'opération de fusion-absorption d'ARTEA par MEDEA. Les rapports sont insérés en annexe 1 et 2 des présentes.

2.3.3 Détail du calcul de la prime d'apport

2.3.3.1 Augmentation de capital

En rémunération de l'apport des éléments d'actif et de passif d'ARTEA, soit un actif net apporté de 9 321 631 euros (24 991 139 euros - 15 669 508 euros = 9 321 631 euros), la société MEDEA devra émettre à titre d'augmentation de capital, 98 914 944 actions nouvelles (sur la base de la parité de Fusion de 48 actions MEDEA pour 1 action ARTEA soit $48 \times 2\ 060\ 728$ actions ARTEA = 98 914 944 actions nouvelles), d'une valeur nominale de 0,07 euro chacune, soit une augmentation de capital de 6 924 046,08 euros.

La différence dégagée entre (i) le montant de l'actif net apporté par ARTEA, soit 9 321 631 euros et (ii) la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital, soit 6 924 046,08 euros, représente le montant de la prime de fusion qui s'élève à 2 397 584,92 euros.

Cette prime de fusion de 2 397 584,92 euros est augmentée de 30 936 790 euros correspondant à la valeur des titres B PROMOTION et VOLUME B apportés au bénéfice d'ARTEA au cours de la période de rétroactivité. Le montant total de la prime de fusion est donc de 33 334 374,92 euros (2 397 584,92 euros + 30 936 790 euros).

2.3.3.2 Affectation de la prime de fusion

La prime de fusion, sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de MEDEA, sera inscrite au passif du bilan de MEDEA.

Elle pourra recevoir toute affectation conforme aux principes en vigueur décidée par l'assemblée générale des actionnaires de cette société. Notamment, il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de MEDEA appelée à approuver le projet de Fusion, de décider ou d'autoriser tous prélèvements sur son montant en vue de l'imputation de tout ou partie des frais et droits résultant de la présente opération de Fusion et pour la reprise de toute réserve ou provision réglementée, les amortissements dérogatoires et les subventions d'équipement et généralement tout montant résultant de l'application du régime fiscal de faveur auquel est soumise la présente Fusion.

2.4 REMUNERATION DES APPORTS

La parité de Fusion est de 48 actions MEDEA pour 1 action ARTEA.

La détermination des poids relatifs consiste à comparer la valeur de chaque entité obtenue par la combinaison de plusieurs critères d'évaluation pour déterminer des poids relatifs qui sont, ensuite, traduits par action.

2.4.1 Description des méthodes mises en œuvre pour la valorisation des titres MEDEA

2.4.1.1 Méthodes de valorisation retenues

2.4.1.1.1 *Offre Publique d'Achat Simplifiée*

Il est préalablement rappelé que, par acte sous-seing privé en date du 16 octobre 2013, la société METROVACESA, 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, soit 96,70% du capital et 96,69% des droits de vote de MEDEA au prix par action MEDEA de 0,89 euro.

Consécutivement le 29 novembre 2013, sur une période de 10 jours ouvrés, ARTEA a ouvert une Offre Publique d'Achat Simplifiée (ci-après l'**« OPAS »**) sur le solde des actions MEDEA non détenues au prix de 0,89 euro par action.

Le prix offert par ARTEA dans le cadre de cette OPAS laisse ressortir une prime de 525 623 euros par rapport à l'actif net comptable de MEDEA.

A l'issue de l'OPAS, ARTEA a acquis 552 actions MEDEA supplémentaires portant sa participation à 572 051 actions MEDEA représentant autant de droits de vote.

2.4.1.1.2 *Cours de bourse*

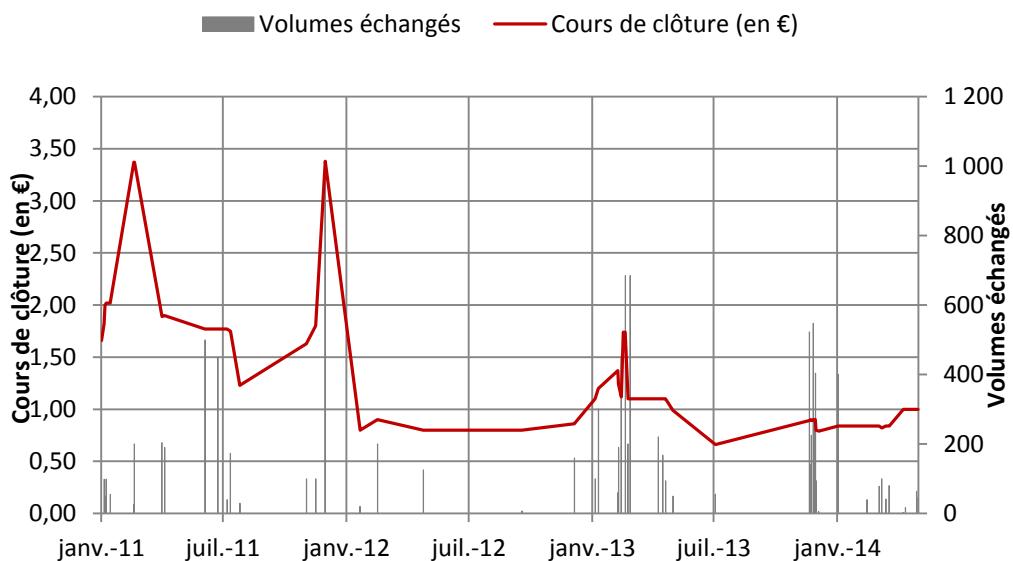
Les actions de la Société étant cotées sur NYSE EURONEXT COMPARTIMENT C, leur cours de bourse constitue un critère d'appréciation du prix proposé. Toutefois, la méthode de valorisation par le cours de bourse a été retenu mais uniquement à titre indicatif pour les raisons suivantes :

- Le flottant est extrêmement faible (3,21% du capital),
- La liquidité est insuffisante. 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 MEDEA a coté depuis le 14 janvier 2011.

Le graphique suivant montre l'évolution du cours de l'action MEDEA depuis le 14 janvier 2011 jusqu'au 14 mai 2014, dernier cours coté de l'action MEDEA. Pendant cette période, le cours de

l'action MEDEA a fluctué entre 0,66 (16 juillet 2013) au plus bas et 3,38 euros (13 décembre 2011) au plus haut.

Evolution du cours de Bourse – (1^{er} janvier 2011 – 14 mai 2014)



Source : NYSE Euronext

Le tableau suivant présente, par exercice (2011, 2012, 2013 et début 2014), l'ensemble des cotations intervenues ainsi que le cours de l'action :

Exercice	Date	Cours de l'action (en euros)	Nombre de titres échangés
2011	14/01/2011	1,66	1
	18/01/2011	1,82	99
	19/01/2011	2	50
	21/01/2011	2,02	99
	27/01/2011	2,02	54
	03/03/2011	3,37	25
	04/03/2011	3,37	200
	14/04/2011	1,89	204
	18/04/2011	1,9	190
	17/06/2011	1,77	500
	06/07/2011	1,77	450
	20/07/2011	1,77	40
	25/07/2011	1,75	173
	08/08/2011	1,23	30
	15/11/2011	1,63	100
	29/11/2011	1,8	100
	13/12/2011	3,38	1000
Moyenne pondérée des cours de bourse par les volumes échangés (2011) : 2,39 euros			

2012	03/02/2012	0,8	20
	29/02/2012	0,9	200
	07/05/2012	0,8	125
	01/10/2012	0,8	7
	18/12/2012	0,86	160
Moyenne pondérée des cours de bourse par les volumes échangés (2012) : 0,86 euro			
2013	18/01/2013	1,1	100
	23/01/2013	1,2	301
	21/02/2013	1,37	60
	22/02/2013	1,24	190
	26/02/2013	1,12	454
	01/03/2013	1,74	1
	04/03/2013	1,74	685
	08/03/2013	1,1	200
	11/03/2013	1,1	685
	22/04/2013	1,1	220
	29/04/2013	1,1	168
	03/05/2013	1,1	94
	14/05/2013	0,99	50
	16/07/2013	0,66	55
	03/12/2013	0,89	523
	04/12/2013	0,89	70
	05/12/2013	0,9	140
	06/12/2013	0,89	225
	09/12/2013	0,9	548
	10/12/2013	0,89	50
	11/12/2013	0,89	272
	12/12/2013	0,9	404
	13/12/2013	0,8	94
	17/12/2013	0,79	6
Moyenne pondérée des cours de bourse par les volumes échangés (2013) : 1,10 euro			
2014	15/01/2014	0,84	400
	27/02/2014	0,84	40
	17/03/2014	0,84	78
	21/03/2014	0,82	100
	27/03/2014	0,84	42
	01/04/2014	0,84	80
	22/04/2014	1	3
	25/04/2014	1	17
	12/05/2014	1	64
	14/05/2014	1	46
Moyenne pondérée des cours de bourse par les volumes échangés (jusqu'au 14 mai 2014) : 0,86 euro			

Source : NYSE EURONEXT

De plus, le tableau suivant synthétise les principaux éléments relatifs aux échanges de titres :

Synthèse	Nombre de titres échangés	Nombre de séances de cotation	Capitaux échangés (en euros)	Prix par action moyen (en euros)
Année 2011 (depuis le 14 janvier)	3 315	17	7 911	2,39
Année 2012	512	5	439	0,86
Année 2013	5 595	24	6 158	1,10
Année 2014 (jusqu'au 14 mai)	870	10	750	0,86

Source : NYSE Euronext

Enfin, le tableau suivant met en exergue le cours moyen pondéré calculé sur la base du dernier cours coté au 14 mai 2014 et sur les périodes suivantes :

	Plus haut (€)	Plus bas (€)	Cours moyen pondéré des volumes	Prix de l'Offre	Prime / décote (%)
Dernier cours coté au 14 avril 2014	1,00	1,00	1,00	0,89	-11,0%
Sur 1 mois	1,00	1,00	1,00	0,89	-11,0%
Sur 3 mois	1,00	0,82	0,88	0,89	1,1%
Sur 6 mois	1,00	0,79	0,88	0,89	1,1%
Sur 1 an	1,00	0,66	0,88	0,89	1,1%
Sur 2 ans	1,74	0,66	1,06	0,89	-19,1%

Source : NYSE Euronext

2.4.1.1.3 Transactions comparables

Cette approche consiste à confronter les multiples observés lors des transactions comparables récentes aux agrégats les plus pertinents de MEDEA afin d'en déterminer sa valeur. Cette méthode de valorisation a été retenue mais uniquement à titre indicatif pour la raison développée ci-après.

Sur la base de 0,89 euro par action MEDEA, qui correspond au prix de l'OPAS déposée par ARTEA au mois de novembre 2013, la valeur pour 100% du capital de MEDEA ressort à 525 990 euros. Compte tenu du montant de l'ANC de 367 euros arrêté au jour de l'opération d'acquisition du bloc de contrôle, réalisée par ARTEA, la prime sur ANC s'élevait à 525 990 – 367 soit 525 623 euros.

Nous avons identifié un certain nombre de transactions comparables portant sur des sociétés cotées sans salarié et sans activité opérationnelle dite « coquille ». Il est à noter que la dernière opération de ce type a été réalisée au mois d'avril 2012 soit il y a environ 24 mois.

Nous avons souhaité présenter quelques opérations qui sont comparables car portant sur l'acquisition de bloc de contrôle de sociétés dites « coquille » sans activité opérationnelle, acquises par des actionnaires souhaitant utiliser le véhicule coté dans le cadre d'opérations financières à venir.

Cible	Initiateur	Date	ANR par action (€)	Prix de l'offre (€)	Prime sur ANR (€)	Prime sur ANR (K€)	Prime sur ANR (%)
Ingefin	Fonciere 7	Avril.12	0,63	1,51	0,88	1 404	138,9%
MB Retail Europe	Eurasia Groupe	Janv.12	négatif	0,01	NS	968	NS
FIPP	Acanthe	Juil.11	1,32	13,72	12,40	1 347	939,4%
Foncière 7 investissement	MSREF VI Spirit	Mai.08	5,15	6,30	1,15	1 839	22,3%
Aldeta	SIHMP	Fev.08	6,77	9,98	3,21	3 231	47,4%
Foncière Volta	SCBSM	Sept.07	2,45	6,15	3,70	1 759	151,0%
Orosdi Back	CEREP	Juil.07	64,87	159,07	94,20	5 499	145,2%
Cie française des établissements Gaillard	Foncière Saint Honoré Meyer Bergman Retail	Janv.07	412,4	435,24	22,84	1 092	5,5%
Chaîne et Trame	Sophia GE	Nov.06	0,40	1,50	1,10	1 526	275,0%
IPBM		Aout.06	21,09	23,01	1,92	4 142	9,1%
Tanyinh	Unibail	Aout.06	0,98	2,35	1,37	4 521	139,8%
Sofco	Gecina	Aout.06	1,18	2,60	1,42	1 714	120,3%
Franco Belge de participations	Restaura	Juin.06	97,35	148,63	51,28	1 629	52,7%
La Soie	Foncière des régions	Janv.06	51,10	68,70	17,60	2 959	34,4%
Docks Lyonnais	Artémis beteiligungs	Déc.05	49,90	53,55	3,65	4 069	7,3%
Tanneries de France	Atland	Déc.05	46,18	50,53	4,35	475	9,4%
Mine de la lucette	MSREF Grillet	Juin.05	20,51	21,00	0,49	759	2,4%
Empain Graham	Orion	Juil.05	négatif	11,25	NS	NS	NS
Ateliers et constructions du nord de la France	Immobilière Bingen	Avr.05	103,34	106,40	3,06	2 934	3,0%
Foncière des murs	Foncière des régions	Janv.05	53,63	55,77	2,14	552	4,0%
Imaffine	SNC ATI	Dec.04	32,94	38,08	5,14	1 984	15,6%
						MOYENNE	2 220
							111,7%

NS : non significatif

Source : Notes d'informations AMF des sociétés cibles citées

Les transactions retenues appellent les remarques suivantes :

- Les données publiques ci-dessus sont relativement anciennes avec un marché fluctuant rapidement,
- MEDEA (ex UGIGRIP) figure dans la liste des transactions en tant qu'opération réalisée au mois de juillet 2007 où Cresa Patrimonial (Sacresa) est intervenu en tant qu'initiateur (visa AMF 07-312 en date du 04 septembre 2007).

Selon ce tableau, les primes sur ANR en valeur absolue varient entre 475 K€ et 5 499 K€ et la moyenne calculée ressort à 2 220 K€ soit 3,76 euros par action MEDEA. Dans le cadre d'opération d'acquisition du bloc de contrôle de MEDEA par ARTEA réalisée au mois d'octobre 2013, l'opération s'est réalisée avec une prime sur ANR de 526 K€. La transaction se situe en bas de fourchette des primes sur ANR constatées et met en exergue une décote de 76,3% par rapport à la moyenne calculée de 2 220 K€. Il convient de souligner que chaque prime résulte de négociations au cas par cas entre les initiateurs et les cédants et il n'est pas possible de déduire de ces informations un montant "normatif" de la prime aussi et pour cette raison cette méthode de valorisation a été retenue mais uniquement à titre indicatif.

2.4.1.2 Méthodes de valorisation écartées

2.4.1.2.1 *Evaluation par actualisation des dividendes*

Cette méthode d'évaluation consiste à actualiser les dividendes prévisionnels et est utilisée dans le cas de sociétés poursuivant une politique de distribution régulière et disposant d'une visibilité sur leurs résultats.

Compte tenu de l'absence de prévisions en matière de versement de dividendes, cette méthode n'apparaît pas pertinente.

2.4.1.2.2 *Objectif de cours – Etude en provenance de bureaux d'analyse financière*

Etant donnée l'absence d'étude d'analyse financière publiée sur la valeur et donc d'objectif de cours sur le titre MEDEA, cette méthode n'a pas été retenue.

2.4.1.2.3 *Actif net réévalué*

MEDEA ne détient aucun actif à l'exception de sa trésorerie disponible. La méthode consistant à déterminer l'actif net réévalué ne paraît ainsi pas pertinente ; cette méthode a été écartée.

2.4.1.2.4 *Actualisation des flux de trésorerie*

Cette méthode couramment appelée « Discounted cash-flow » ou DCF consiste à prendre en compte les perspectives de développement d'une société en actualisant ses cash-flows futurs, déduction faite des investissements nécessaires à son exploitation. La valeur de la société est ensuite obtenue en déduisant de la valeur d'entreprise ainsi obtenue l'endettement net financier à la date de l'évaluation. Cette méthode est le moyen le plus sûr de prendre en compte l'ensemble des moyens et ressources liés à l'exploitation prévisionnelle.

Compte tenu de l'absence d'activité, il est impossible de pouvoir dresser des perspectives de développement ; aussi cette méthode n'a pas été retenue.

2.4.1.2.5 *Méthode des comparables boursiers*

Cette approche consiste à déterminer la valeur de la société en appliquant à ses agrégats financiers, jugés les plus pertinents, des multiples d'évaluation observés sur un échantillon de sociétés cotées comparables en termes d'activité, de profil de croissance, de rentabilité et de structure financière. Cette méthode est également non applicable en raison de l'absence d'exploitation.

2.4.1.3 Synthèse

Le tableau ci-dessous présente les résultats des valorisations issus des méthodes retenues et présentées à titre indicatif :

Synthèse des éléments d'appréciation de la valeur de MEDEA par action	Euro / action	Prime / décote induite (%)
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 1 mois *	1,00	-11,0%
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 3 mois *	0,88	1,1%
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 6 mois *	0,88	1,1%
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 12 mois *	0,88	1,1%
Transactions comparables	3,76	76,3%
Référence au prix de l'OPAS qui s'est déroulée du 29 novembre 2013 au 12 décembre 2013	0,89	0%

* base du dernier cours coté : 14 mai 2014

Le prix retenu pour la valorisation de MEDEA s'élève à 0,89 euro par action et correspond à la valorisation de l'action retenue dans le cadre de l'OPAS qui s'est déroulée du 29 novembre 2013 au 12 décembre 2013.

2.4.2 Description des méthodes mises en œuvre pour la valorisation des titres ARTEA

Il est préalablement rappelé que les 4 pôles d'activité du Groupe ARTEA (décrits dans le paragraphe 5.3.1.2 ci-dessous) sont valorisés selon différentes méthodes :

- **Pôle foncière** : méthode de l'Actif Net Réévalué appliquée aux comptes consolidés d'ARTEA (paragraphe 2.4.2.1 ci-dessous),
- **Pôle production d'énergie** : méthode des flux de trésorerie actualisés appliquée au sous-groupe ARTESOL (paragraphe 2.4.2.1.4.1 ci-dessous),
- **Pôle promotion foncière** : méthode des flux de trésorerie actualisés appliquée aux sociétés ARTEPROM et B PROMOTION (paragraphes 2.4.2.1.4.2 ci-dessous et 2.4.2.1.4.4 ci-dessous),
- **Pôle architecture** : méthode des flux de trésorerie actualisés appliquée à la Société VOLUME B (paragraphe 2.4.2.1.4.5 ci-dessous).

2.4.2.1 Méthode de valorisation retenue : Actif Net Réévalué (approche par la somme des parties)

La méthode de l'Actif Net Réévalué est une méthode patrimoniale qui consiste à évaluer séparément les différents actifs d'une société. Comme évoqué dans le paragraphe 2.1.2 ci-dessus et développé dans le paragraphe 5.3 ci-dessous, les différentes entités d'ARTEA concernées par l'opération de fusion absorption envisagée interviennent dans des secteurs d'activité différents, même si leur présence au sein de ce même Groupe apporte toute sa cohérence à l'ensemble dirigé par Messieurs Philippe BAUDRY et Bruno HANROT :

- l'exploitation d'actifs immobiliers, activité caractéristique des sociétés foncières,
- la conduite d'opérations de promotion immobilière,
- la réalisation et l'exploitation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque,
- la fourniture de prestations typiques d'un cabinet d'architecture et d'urbanisme.

Dans le cadre de la valorisation de l'ensemble des entités composant le Groupe ARTEA, un premier choix a été opéré, en distinguant l'activité « foncière » d'une part, et les autres activités d'autre part.

L'activité foncière est valorisée sur la base de la somme de la contribution aux capitaux propres consolidés de la société ARTEA, à la date du 31 décembre 2013, des sociétés détenues par ARTEA, exploitant des actifs immobiliers. Ces capitaux propres par entité font l'objet d'une réévaluation, par le biais de la prise en compte de la valeur de marché des biens immobiliers détenus, à la date du 31 décembre 2013. Ces valeurs de marché ont été déterminées par un expert indépendant, la société DTZ, reconnue comme l'un des leaders mondiaux du conseil en immobilier d'entreprise. L'approche retenue est celle jugée la plus adaptée et pertinente pour des sociétés portant et exploitant un portefeuille d'immeubles. Elle est par ailleurs fortement inspirée des pratiques imposées par l'application des normes comptables internationales ou International Financial Reporting Standard (« IFRS »), qui visent spécifiquement les immeubles de placement à travers la norme IAS 40.

Les autres activités du Groupe font quant à elles l'objet d'une valorisation par le biais de deux méthodes largement admises, et applicables à la plupart des secteurs d'activité :

- une valorisation par le biais de la méthode dite « des comparables », qui vise à définir un échantillon de sociétés comparables aux entités pour lesquelles la démarche de valorisation est envisagée,
- une valorisation par le biais de la méthode dite « des flux de trésorerie actualisés » ou « Discounted Cash Flow » (« DCF »).

2.4.2.1.1 Principe et modalités de mise en œuvre de la méthode des comparables

2.4.2.1.1.1 Rappel de la méthode

La méthode des comparables boursiers repose sur le principe de la pertinence d'exprimer la valeur d'une entreprise, sous la forme d'un multiple d'un agrégat financier, adapté à l'activité de la société concernée. Pour une même entreprise, plusieurs agrégats sont susceptibles d'être considérés comme adaptés, et offrent donc plusieurs possibilités d'approcher la valeur d'entreprise.

Cette méthode est d'application délicate dans des contextes où les comparables sont difficiles à identifier, voire inexistant, car il est alors difficile de justifier le choix retenu au niveau du multiple.

Elle trouve par contre à s'appliquer pour des activités, pour lesquelles il sera possible de constituer un échantillon de sociétés qui pourront être considérées comme comparables, et pour lesquelles une valeur d'entreprise fiable peut être définie. En pratique, les sociétés comparables seront choisies parmi les sociétés cotées, qui ont le double avantage, d'une part de présenter des états financiers fiables et aisément disponibles, et d'autre part d'avoir une valeur d'entreprise explicitement admise par le marché, à travers leur capitalisation boursière.

Pour aboutir à des valeurs d'entreprises cohérentes entre les différentes sociétés de l'échantillon, la capitalisation boursière est majorée de l'endettement financier net de chaque entité, afin de ne pas introduire de distorsion de valeur entre deux entités aux performances similaires, qui se distinguerait seulement par le biais de leur structure financière, suivant le recours plus ou moins prononcé à des fonds propres ou bien à de l'endettement, auprès d'actionnaires ou d'établissements de crédit.

2.4.2.1.1.2 Présentation des sociétés comparables

L'échantillon constitué comprend 15 sociétés intervenant comme promoteur immobilier, comme société foncière ou avec un modèle économique mixant ces deux métiers. Parmi ces 15 entités françaises, cotées sur le NYSE Euronext, 4 le sont parmi le COMPARTIMENT A, 3 parmi le COMPARTIMENT B, et 8 parmi le COMPARTIMENT C. La diversité du panel assure une pondération raisonnable, avec différentes tailles d'entreprises et des modèles économiques cohérents mais variés.

2.4.2.1.1.3 Détermination des ratios pertinents

La méthode des comparables requiert ensuite la définition de ratios, pertinents par rapport au secteur d'activité.

Concernant les activités de promoteur immobilier et de société foncière, les 4 ratios suivants ont été jugés pertinents :

- la valeur d'entreprise exprimée sous la forme d'un multiple du chiffre d'affaires,
- la valeur d'entreprise exprimée sous la forme d'un multiple de l'Excédent Brut d'Exploitation (« EBE »),
- la valeur d'entreprise exprimée sous la forme d'un multiple du résultat d'exploitation,
- la capitalisation boursière exprimée sous la forme d'un multiple du résultat net.

L'échantillon de multiples suivant a été retenu : ALTAREA COGEDIM, CBO TERRITORIA, ICADÉ CAPELLI, AFFINE, NEXITY, FREY, COURTOIS, FIDUCIAL REAL ESTATE, LA FONCIERE VERTE, SOFIBUS, GECINA, PAREF, TERREIS, TOUR EIFFEL.

En synthèse, et après exclusion des multiples trop divergents, les multiples moyens suivants ressortent de l'analyse des chiffres 2013 et 2014 :

Multiple	2013	2014
VE / CA	5,0	4,8
VE / EBE	12,2	11,7
VE / REX	14,4	13,6

(VE : Valeur d'Entreprise ; CA : Chiffre d'Affaires ; EBE : Excédent Brut d'Exploitation ; REX : Résultat d'Exploitation)

Ces multiples seront appliqués aux activités des sociétés contrôlées par ARTEA, à l'exception des entités ayant une activité de société foncière.

2.4.2.1.2 *Principe et modalités de mise en œuvre de la méthode des flux de trésorerie actualisés*

2.4.2.1.2.1 **Rappel de la méthode**

La méthode des flux de trésorerie actualisés, ou « Discounted Cash-Flow » (« DCF »), consiste à évaluer l'entreprise sur la base de la somme de ses flux de trésorerie disponibles prévisionnels, actualisés au coût moyen pondéré du capital engagé (« CMPC »), somme majorée de la valeur terminale actualisée.

La première étape de cette méthode, réside dans l'établissement d'un plan d'affaires, ou « Business Plan », suffisamment fiable, permettant d'anticiper les flux de trésorerie futurs. Cette approche est particulièrement adaptée pour les sociétés qui montrent de fortes perspectives de développement.

2.4.2.1.2.1.1 **Détermination des flux de trésorerie disponibles**

Les flux de trésorerie sont généralement déterminés à partir du résultat d'exploitation ou de l'EBIT (Earning Before Interest and Tax) fiscalisé, l'impôt à payer constituant un décaissement. Toutefois, les amortissements (dotations nettes des reprises) qui ont réduit l'EBIT sans pour autant réduire la trésorerie, doivent être neutralisés et donc réintégrés.

Par ailleurs, pour neutraliser les produits encaissables non encore encaissés et les charges décaissables non encore décaissées qui sont pris en compte dans le calcul de l'EBIT, il convient de déduire la variation du Besoin en Fonds de Roulement (« BFR »).

Enfin, les investissements (nets des cessions) qui ne sont pas pris en compte dans les agrégats précédemment mentionnés et qui constituent des décaissements doivent être déduits pour obtenir le flux de trésorerie réellement disponible (aussi appelé « Free Cash Flow »).

En résumé :

- EBIT [ou résultat d'exploitation]
- IS calculé sur la base de l'EBIT
- + Amortissements [Dotations – Reprises]
- Variation du BFR
- Investissements [Acquisitions – Cessions]
- = Flux de trésorerie réellement disponible

2.4.2.1.2.1.2 **Détermination du Coût Moyen Pondéré du Capital**

Il convient ensuite de déterminer le taux d'actualisation à retenir pour actualiser les flux de trésorerie disponibles, ce taux étant le Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC), c'est-à-dire le coût moyen pondéré des ressources de l'entreprise (capitaux propres et dettes).

Cette situation résulte du fait que « le bilan est fongible ». En d'autres termes il n'est pas possible de déterminer au regard des comptes d'une société comment un actif donné a été financé.

Par conséquent on considère que chaque actif est financé à la fois par capitaux propres et par dette ; le poids des capitaux propres et le poids de l'endettement dans le financement de chaque actif correspond au poids de chacune de ces ressources dans le bilan économique de la société.

En pratique, le Coût Moyen Pondéré du Capital sera évalué pour chaque entité, en additionnant :

- le coût des capitaux propres, pondéré par un ratio « fonds propres / (fonds propres + dette financière nette) »,
- le coût de la dette après impôts, pondéré par un ratio « dette financière nette / (fonds propres + dette financière nette) ».

Nous allons détailler successivement la méthode de détermination du coût des capitaux propres, et celle de détermination du coût de la dette après impôts.

a. Détermination du coût des capitaux propres

Le coût des capitaux propres est basé sur les 3 éléments suivants :

- le taux des financements sans risque (généralement, celui des OAT 10 ans),
- la prime de risque du marché actions (surplus de rémunération attendu par un investisseur pour réaliser un placement en actions, par rapport à un placement sans risque),
- le Bêta spécifique de l'entité, qui tient compte de son secteur d'activité et de sa structure financière.

Le Bêta propre à l'entité s'établit selon la formule suivante :

$$\text{Bêta moyen du secteur} \times [1 + ((1 - \text{taux de l'impôt sur les sociétés}) \times \text{Gearing de la société})]$$

Le Bêta moyen du secteur sera déterminé sur la base des Bêta d'un échantillon de sociétés appartenant au même secteur (ces valeurs sont disponibles sur des bases accessibles aux professionnels de l'évaluation).

Le « Gearing » de la société correspond à son ratio « dette financière nette / fonds propres ».

b. Détermination du coût de la dette après impôts

Le coût de la dette après impôt nécessite de définir le taux moyen des financements souscrits par l'entité à valoriser, puis à minorer ce taux, à hauteur de l'économie d'impôt sur les sociétés générées par les charges financières afférentes.

La détermination des fonds propres et de la dette financière nette n'appelle pas de commentaire particulier. Il est néanmoins possible de préciser que les financements réalisés au sein du groupe, sous la forme de comptes courants, ont été conservés comme des composants de la trésorerie (pour les comptes courants inscrits à l'actif) ou des dettes financières (pour les comptes courants inscrits au passif).

2.4.2.1.2.2 Hypothèses structurantes retenues

Nous allons détailler dans le paragraphe 2.4.2.1.4 ci-dessous les hypothèses spécifiques retenues pour chacun des 3 « pôles » composés des 4 entités suivantes valorisées au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés :

- Pôle production d'énergie : sous-groupe ARTESOL,
- Pôle promotion immobilière : ARTEPROM et B PROMOTION,
- Pôle architecture : VOLUME B.

Ces hypothèses spécifiques sont relatives d'une part au plan d'affaires retenu sur l'horizon 2014 – 2016, et d'autre part au Coût Moyen Pondéré du Capital propre à chaque entité, du fait de son secteur et de sa structure financière.

Les hypothèses communes à l'ensemble des 4 valorisations réalisées sont les suivantes :

2.4.2.1.2.2.1 Taux ayant un impact sur le Coût Moyen Pondéré du Capital

Trois taux interviennent directement dans la détermination du Coût Moyen Pondéré du Capital :

- I. le taux des financements sans risque, retenu pour **2,37%**, soit le taux des OAT 10 ans (source : AFT, le 15 janvier 2014) ;
- II. le taux correspondant à la prime de risque du marché actions, retenu pour 8,00%, soit la prime de risque attendue par les investisseurs pour un investissement dans une société éligible au CAC 40 (source : Albatros Capital, le 14 janvier 2014) ;
- III. le taux d'intérêt moyen des financements souscrits par les entités concernées par les opérations de valorisation, retenu à 3,95%, sur la base des taux effectivement constatés pour les emprunts en cours.

2.4.2.1.2.2.2 Taux de l'Impôt sur les Sociétés

Le taux de l'Impôt sur les Sociétés retenu dans le calcul du coût de la dette après impôt est de 34,0%.

2.4.2.1.2.2.3 Taux de croissance à l'infini des flux de trésorerie

Dans le cadre du calcul de la valeur terminale, le taux de croissance à l'infini des flux de trésorerie retenu est égal à 1,50%.

2.4.2.1.2.2.4 Calcul du Bêta spécifique au secteur « promotion immobilière et services annexes»

Un même Bêta sectoriel a été défini pour ARTEPROM, VOLUME B et B PROMOTION.

Ce Bêta sectoriel a été calculé en établissant une moyenne à partir des Bêtas de six entités intervenant sur le marché de la construction (y compris pour du logement individuel), des travaux publics et des services associés. La moyenne des Bêtas s'élève à 0,80.

2.4.2.1.2.2.5 Calcul du Bêta spécifique au secteur « environnement »

Un second Bêta sectoriel a été défini pour ARTESOL.

Ce Bêta sectoriel a été calculé en établissant une moyenne à partir des Bêtas de six entités intervenant sur le marché de la production d'électricité, au moyen d'installations plus respectueuses de l'environnement que les installations de production traditionnelles. La moyenne des Bêtas s'élève à 0,84.

2.4.2.1.3 Valorisation de l'activité foncière de la société ARTEA et de ses filiales

Comme évoqué ci-avant, l'activité foncière de la société ARTEA et de ses filiales a été valorisée sur la base d'un actif net réévalué, c'est-à-dire intégrant la valeur de marché des immeubles à la date du 31 décembre 2013, telles que ces valeurs ressortent des évaluations émises par un expert indépendant.

Le tableau ci-après, présente la contribution de chacune des sociétés du périmètre ARTEA, à l'exclusion de la société ARTEPROM et des sociétés du sous-groupe ARTESOL, aux capitaux propres consolidés, après ajustement de la valeur des actifs immobiliers :

Société	% d'intérêt 31/12/2013	Contribution aux capitaux propres consolidés
SA ARTEA	100%	9 379
SCI CAMPUS ARTEPARC	100%	176
SCI AIX 3 (HANROT FROID)	100%	1 641
SCI AIX 4 (PICHAURY 99)	100%	3 590
SCI AIX 5 (PICHAURY B26-02)	100%	2 823
SCI ARTEA MILLENIUM 6	100%	428
SNC VILLA FOUCault	100%	5
SCI TOULOUSE 1	100%	70
SAS FESV	100%	3 390
ARTECOM	100%	70
SCI AIX 11	100%	447
SCI BACHASSON	100%	32
SAS ARTEPARC MEYREUIL	65%	3 934
SNC ARTEA NICE 2013	100%	1
SAS ARTEPARC LESQUIN	100%	3
SAS ARTEPARC NIMES	100%	5
EURL ARTEA SERVICES	100%	4
SAS MEDEA	97%	589
TOTAL		24 967

Ces sociétés n'étant pas toutes intégralement détenues par ARTEA, seule la part des capitaux propres « groupe ARTEA » sera retenue dans la démarche de valorisation conduite dans le cadre des opérations d'apport envisagées. Cette part groupe s'élève à 22 350 milliers d'euros.

Par ailleurs, la plus-value pouvant être considérée comme déjà acquise au 31 décembre 2013, au titre des travaux en cours relatifs au projet « Campus ARTEPARC A et B » (projet porté par la SCI CAMPUS ARTEPARC), a été prise en compte pour la détermination de la valeur globale de l'activité foncière du groupe ARTEA. Cette plus-value s'élève à 771 milliers d'euros, après prise en compte de la fiscalité afférente et de son actualisation, dans la mesure où elle ne devrait être réalisée qu'au cours de l'année 2014. Le Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC) retenu pour actualiser cette plus-value, est le même que celui utilisé pour la valorisation de la société ARTEPROM au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisée (démarche détaillée ci-après).

En synthèse, la valeur retenue pour l'ensemble de l'activité foncière du groupe ARTEA s'élève à 23 121 K€.

2.4.2.1.4 Valorisation des activités de production d'énergie, de promotion immobilière et d'architecture de la société ARTEA et de ses filiales

2.4.2.1.4.1 Valorisation du sous-groupe ARTESOL

2.4.2.1.4.1.1 Approche par la méthode des flux de trésorerie actualisés

Les hypothèses structurantes communes à l'ensemble des approches par les flux de trésorerie, ayant été présentées ci-avant au paragraphe 2.4.2.1.2.2 ci-dessus, seul le Coût Moyen Pondéré du Capital propre au sous-groupe ARTESOL, nécessite d'être présenté.

Ce taux spécifique au sous-groupe ARTESOL s'établit à 7,43% :

Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC)	
DFN au 31/12/2013 (en K€)	5 604
Fonds propres au 31/12/2013 (en K€)	1 264
Gearing (DFN/FP)	4,43
Coût des capitaux propres	28,79%
Taux sans risque	2,37%
Prime de risque du marché actions	8,00%
Bêta	3,30
Coût de la dette après impôts	2,61%
Taux d'intérêt de la dette	3,95%
Taux d'IS	34,00%
CMPC	7,43%

La seconde étape de cette approche a consisté à établir le « Business Plan » des entités composant le sous-groupe ARTESOL, sur un horizon 2014 – 2016, puis à définir un flux de trésorerie normatif, dans le but de déterminer la valeur terminale actualisée.

Compte tenu de l'activité spécifique des entités du sous-groupe ARTESOL, le chiffre d'affaires prévisionnel pour la période 2014-2016 a été déterminé sur la base des investissements déjà réalisés, qu'il s'agisse de systèmes de production d'énergie photovoltaïque et ou hydraulique. Les prix de vente retenus pour l'énergie produite auprès d'EDF, sont basés sur les contrats déjà en vigueur.

Le résultat de la valorisation par les flux de trésorerie se présente de la façon suivante :

En K€	
Valeur d'Entreprise	10 568
Dettes financières au 31/12/2013 *	5 622
Trésorerie disponible au 31/12/2013	18
Valeur des fonds propres	4 964

* y compris les comptes courants.

Cette approche conduit donc à valoriser le sous-groupe ARTESOL à hauteur de 4 964 K€.

2.4.2.1.4.1.2 Approche par la méthode des comparables

Sur la base des ratios déterminés comme pertinents au paragraphe 2.4.2.1.1.3 ci-dessus, la valeur d'entreprise du sous-groupe ARTESOL, selon la méthode des comparables conduit donc à calculer 3 valeurs moyennes, sur la base des trois ratios présentés, comprises entre 1 294 K€ et 5 426 K€. La moyenne arithmétique de ces 3 moyennes, aboutit à une valeur des titres de 2 753 K€.

2.4.2.1.4.1.3 Synthèse des deux approches

Les deux approches aboutissent donc à des valorisations de respectivement 4 964 K€ et 2 753 K€. Compte tenu de la fiabilité de l'estimation des flux de trésorerie futurs, liée à l'activité même des sociétés composant le sous-groupe ARTESOL (où l'énergie produite qui transite par trois transformateurs est revendue à EDF dans le cadre de sept contrats distincts dont les tarifs sont prédéfinis) et par cohérence avec la méthode qui a été retenue pour les entités ARTEPROM, B PROMOTION et VOLUME B, comme il sera détaillé ci-après, la méthode de valorisation jugée la plus pertinente est la méthode des flux de trésorerie actualisés, aboutissant à une valeur de 4 964 K€.

Dans le cadre de la détermination de la valeur d'entreprise du sous-groupe ARTESOL et spécifiquement pour déterminer la valeur globale du groupe ARTEA, il conviendra de diminuer cette valeur de 4 964 K€, de la participation de 36,1% détenue, directement ou indirectement, par la Caisse des Dépôts et Consignations, dans le capital de l'ensemble des sociétés du sous-groupe ARTESOL.

La valeur à retenir s'établira donc à 3 172 K€, une fois retranchés les intérêts minoritaires estimés à 1 792 K€.

2.4.2.1.4.2 Valorisation de la société ARTEPROM

2.4.2.1.4.2.1 Approche par la méthode des comparables

Sur la base des ratios déterminés comme pertinents au paragraphe 2.4.2.1.1.3 ci-dessus, la valeur d'entreprise de la société ARTEPROM, selon la méthode des comparables conduit donc à calculer 3 valeurs moyennes, sur la base des trois ratios distincts, comprises entre 28 736 K€ et 96 631 K€. La moyenne arithmétique de ces 3 moyennes, aboutit à une valeur des titres de 52 804 K€.

2.4.2.1.4.2.2 Approche par la méthode des flux de trésorerie actualisés

- **Détermination du CMPC**

Les hypothèses structurantes communes à l'ensemble des approches par les flux de trésorerie ont été présentées au paragraphe 2.4.2.1.2.2 ci-dessus, seul le Coût Moyen Pondéré du Capital propre à la société ARTEPROM nécessite d'être présenté. Ce taux spécifique à ARTEPROM s'établit à 8,77%.

Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC)	
DFN au 31/12/2013 (en K€) *	0
Fonds propres au 31/12/2013 (en K€)	2 357
Gearing (DFN/FP)	0,00
Coût des capitaux propres	8,77%
Taux sans risque	2,37%
Prime de risque du marché actions	8,00%
Bêta	0,80
Coût de la dette après impôts	2,61%
Taux d'intérêt de la dette	3,95%
Taux d'IS	34,00%
CMPC	8,77%

* n'est pris en compte que la DFN positive.

- **Hypothèses du Business Plan**

La seconde étape de cette approche a consisté à établir le « Business Plan » de la société ARTEPROM, sur un horizon 2014 – 2016, puis à définir un flux de trésorerie normatif dans le but de déterminer la valeur terminale actualisée.

Les hypothèses de chiffre d'affaires retenues pour l'activité promotion, qu'elle soit réalisée par ARTEPROM ou par B PROMOTION, reposent essentiellement sur la réalisation de 3 programmes majeurs pour lesquels la direction du Groupe ARTEA a estimé une probabilité de réalisation supérieure à 75%, eu égard à l'état d'avancement des autorisations administratives, de la maîtrise foncière et de la pré-commercialisation de ces projets.

A ce titre, le Groupe ARTEA a établi une grille d'évaluation permettant de mesurer la probabilité de réalisation de ses projets en fonction de leur état d'avancement, se décomposant comme suit :

- a) Maîtrise Foncière (MF) grâce à une promesse synallagmatique de vente du terrain ou terrain acquis => 40%
- b) MF + Permis de Construire (PC) obtenu et purgé => 65%
- c) MF + PC + pré-commercialisation à 50% des surfaces => 85%
- d) MF + PC + pré-commercialisation à 100% des surfaces => 95%

Ces programmes sont les suivants :

- a. **Programme « CSM »** : ce projet d'environ 30 000 m² de bureaux, situé à Champs sur Marne (77), dispose d'un permis de construire déposé en octobre 2013, et accordé en décembre 2013 et purgé de tous recours depuis février 2014. La promesse synallagmatique de vente (« PSV ») du terrain avec le vendeur (EPA Marne), signée en juin 2013, prévoit la signature de l'acte authentique d'achat pour le troisième trimestre 2014. La description de ce programme est insérée dans le paragraphe 5.3.1.3.1 ci-dessous ;
- b. **Programme « NICE MERIDIA »** : ce projet se situe dans le prolongement de l'aéroport de Nice, pour une surface de 10 000 m² de bureaux. Le permis de construire est déjà obtenu et purgé de tous recours. L'acquisition du terrain auprès de l'EPA de la Plaine du Var est prévue au cours des mois de juin et juillet 2014. La livraison de l'immeuble est prévue au plus tard en juin 2015. La description de ce programme est insérée dans le paragraphe 5.3.1.3.1 ci-dessous ;
- c. **Programme « ARTEPARC LILLE-LESQUIN »** : ce projet, découpé en 3 phases, de 30 000 m² de bureaux, est situé à environ 5 minutes du centre de Lille. Le permis de construire a été déposé en février 2014 et obtenu en mai 2014. La promesse synallagmatique de vente du terrain avec le vendeur, signée en mars 2014, prévoit la signature de l'acte authentique d'achat pour le troisième trimestre 2014. La livraison de la première phase, composée de 10 000 m², est prévue pour juin 2015. Un bail de 6 ans fermes a déjà été signé. La description de ce programme est insérée dans le paragraphe 5.3.1.3.1 ci-dessous.

Concernant les trois projets présentés ci-dessus, le tableau suivant synthétise l'état d'avancement des autorisations administratives, de la maîtrise foncière et de la pré-commercialisation :

Nom de l'affaire	Ville	Code postal	Date de livraison	Foncier	Permis de construire			Démarrage des travaux ¹	Nb de baux signés ou en cours de négociation
					Date de dépôt	Date d'obtention	PC purgé		
CSM	Champs-sur-Marne	77420	Fin 2015	PSV signée le 12/06/2013	11/10/2013	12/12/2013	21/02/2014	Juin 2014	2
NICE MERIDIA	Nice	06200	Juin 2015	PSV du terrain prévu juin-juillet 2014	25/04/2013	09/10/2013	18/04/2014	Juin 2014	3
Arteparc Lille-Lesquin	Lille - Lesquin	59810	Fin 2015	PSV signée le 07/03/2014	13/02/2014	6/5/2014	en cours	Septembre 2014	1

¹ : Cette étape prend place à la finalisation de la rédaction des cahiers des charges (ensemble des pièces écrites) et correspond au lancement des consultations et au démarrage des travaux de terrassement.

Le chiffre d'affaires prévisionnel a été réparti en corrélation notamment avec le planning de réalisation de ces trois programmes majeurs.

La détermination du chiffre d'affaires généré par chacun de ces programmes résulte des budgets prévisionnels établis par les directeurs de programmes du groupe ARTEA, en fonction des surfaces à construire et de leur prix de revient estimé.

Il est ici précisé qu'un risque lié à réalisation de ces projets existe. Si le risque administratif est totalement limité pour les projets « CSM » et « NICE MERIDIA » compte tenu de la purge des permis de construire, le risque existe pour le projet « ARTEPARC LILLE-LESQUIN » puisque la purge du permis de construire n'est pas encore obtenue. Enfin, un risque lié à la commercialisation des

surfaces existe ce qui pourrait amener le Groupe à ne pas procéder à la réalisation de ces projets si la pré-commercialisation des surfaces n'était pas suffisante et ne permettait pas d'obtenir les financements nécessaires au lancement des projets. Par ailleurs, si les financements (bancaires et levées de fonds), ne sont pas réalisés, ARTEA ne réalisera pas l'intégralité des projets en cours de développement. A ce titre, le lecteur est renvoyé vers le paragraphe 5.4.4.2 ci-dessous.

Par ailleurs, la répartition du chiffre d'affaires sur l'horizon 2014 – 2016 a été déterminée en fonction des modalités usuelles de règlement pour un Contrat de Promotion Immobilière. Ce calendrier de règlement est le suivant :

Échéancier de règlement type pour un Contrat de Promotion Immobilière	%
A la signature du contrat	20,00%
A l'achèvement des fondations	15,00%
A l'achèvement du gros-œuvre	20,00%
A la mise hors d'eau	15,00%
A la mise hors d'air	15,00%
A la livraison	10,00%
A la levée des réserves	2,50%
A l'obtention de la conformité	1,50%
A la levée des réserves	1,00%
Total	100,00%

- Financements des projets

Depuis 2008, le portefeuille des actifs immobiliers a été financé par de la dette bancaire long terme, des contrats de crédit-bail immobiliers ainsi que par une émission obligataire par FESV (filiale à 100% d'ARTEA) en 2012 de 8,3 M€.

Une partie des financements d'investissement (long terme) nécessaires aux développements est couverte par le recours à l'endettement. ARTEA est historiquement accompagné par 5 banques :

- OSEO
- La Banque Postale
- La Banque Palatine
- CA Alpes Provence
- BNPP

De plus, deux autres banques se sont manifestées auprès d'ARTEA pour intégrer ce pool bancaire en proposant notamment de partager le financement des projets de « NICE MERIDIA » et « CSM ».

Afin de pouvoir réaliser la totalité des investissements présentés dans le paragraphe 5.3.1.3.1 ci-dessous, le Groupe aura recours à divers modes de financement, tels que notamment le renforcement de ses fonds propres et le recours à de la dette bancaire.

Le processus de demande de financement des projets d'ARTEA est calé sur les contraintes imposées par les établissements bancaires, à savoir :

- Un niveau de pré-commercialisation d'au moins 65 à 75% des surfaces locatives,
- Un permis de construire obtenu.

Par ailleurs, il faut noter que la CDC accompagne également ARTEA dans ses opérations en patrimoine en étant co-actionnaire dans des structures ad hoc pour une quote-part de 35% du capital. Sur les deux projets majeurs (« NICE MERIDIA » et « CSM »), la CDC a confirmé à ARTEA son accord de principe pour participer au capital social à hauteur de 35%.

Enfin, dans le cas où ARTEA ne disposerait pas d'accord de financement sur un projet, il lui sera toujours possible de le céder auprès d'investisseurs. En effet, pour chaque projet, 2 solutions sont possibles : i) conservation en patrimoine ou ii) cession à un tiers.

Dans le cas où ARTEA ne pourrait conserver en patrimoine le projet et décide alors de le céder en VEFA, ARTEA peut solliciter si nécessaire un crédit « promotion », crédit court terme de 2 à 3 ans maximum (délai nécessaire pour livrer un actif).

Pour se faire, trois banques accompagnent régulièrement le Groupe depuis quelques années : Banque Palatine, SOCFIM et la BESV.

- Répartition du chiffre d'affaires entre les deux structures de promotion

La répartition du chiffre d'affaires issu des activités de promotion a été réalisée selon une clé de répartition conduisant à attribuer environ 60% du chiffre d'affaires à la société ARTEPROM, et 40 % du chiffre d'affaires à la société B PROMOTION. Cette répartition est basée sur la ventilation historique des projets réalisés ces trois dernières années par le Groupe. En effet, historiquement la société B PROMOTION n'était pas intégrée au Groupe et les projets les plus importants étaient assurés conjointement par B PROMOTION et ARTEPROM. B PROMOTION étant depuis le 15 avril 2014 intégrée au Groupe, cette répartition de ventilation du chiffre d'affaires par société n'est plus pertinente et sera amenée à disparaître à terme.

- Résultat de l'approche par la méthode des flux de trésorerie actualisés

Le résultat de la valorisation par les flux de trésorerie se présente de la façon suivante :

En K€	
Valeur d'Entreprise	29 775
Dettes financières au 31/12/2013 *	75
Trésorerie disponible au 31/12/2013	1 956
Valeur des fonds propres	31 656

* y compris les comptes courants.

Cette approche conduit donc à valoriser ARTEPROM à hauteur de 31 656 K€.

2.4.2.1.4.3 Synthèse des deux approches

Les deux approches aboutissent donc à des valorisations de 52 804 K€ et 31 656 K€. Par prudence, la méthode de valorisation jugée la plus pertinente est la méthode des flux de trésorerie actualisés, aboutissant à une valeur de 31 656 K€.

2.4.2.1.4.4 Valorisation de la société B PROMOTION

2.4.2.1.4.4.1 Approche par la méthode des comparables

Sur la base des ratios déterminés comme pertinents au paragraphe 2.4.2.1.1.3 ci-dessus, la valeur d'entreprise de la société B PROMOTION, selon la méthode des comparables conduit à calculer 3 valeurs moyennes, sur la base des trois ratios distincts, comprises entre 33 318 K€ et 67 072 K€. La moyenne arithmétique de ces 3 moyennes aboutit à une valeur des titres de 46 458 K€.

2.4.2.1.4.4.2 Approche par la méthode des flux de trésorerie actualisés

Les hypothèses structurantes communes à l'ensemble des approches par les flux de trésorerie, ayant été présentées au paragraphe 2.4.2.1.2.2, seul le Coût Moyen Pondéré du Capital propre à la société B PROMOTION, nécessite d'être présenté.

Ce taux spécifique à B PROMOTION s'établit à 8,69%.

Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC)	
DFN au 31/12/2013 (en K€)	121
Fonds propres au 31/12/2013 (en K€)	2 948
Gearing (DFN/FP)	0,04
Coût des capitaux propres	8,94%
Taux sans risque	2,37%
Prime de risque du marché actions	8,00%
Bêta	0,82
Coût de la dette après impôts	2,61%
Taux d'intérêt de la dette	3,95%
Taux d'IS	34,00%
CMPC	8,69%

La seconde étape de cette approche a consisté à établir le « Business Plan » de la société B PROMOTION, sur un horizon 2014 – 2016, puis à définir un flux de trésorerie normatif, dans le but de déterminer la valeur terminale actualisée.

Les hypothèses ayant permis de déterminer le chiffre d'affaires de la société B PROMOTION ont été présentées au paragraphe 2.4.2.1.4.2.2 ci-dessus, environ 40% du chiffre d'affaires généré notamment par les 3 programmes majeurs portés par le groupe étant « affecté » à B PROMOTION.

Le résultat de la valorisation par les flux de trésorerie se présente de la façon suivante :

En K€	
Valeur d'Entreprise	19 999
Dettes financières au 31/12/2013 *	374
Trésorerie disponible au 31/12/2013	253
Valeur des fonds propres	19 877

* y compris les comptes courants.

Cette approche conduit donc à valoriser B PROMOTION à hauteur de 19 877 K€.

2.4.2.1.4.4.3 Synthèse des deux approches

Les deux approches aboutissent donc à des valorisations de 46 458 K€ et 19 877 K€. Par prudence, la méthode de valorisation jugée la plus pertinente est la méthode des flux de trésorerie actualisés, aboutissant à une valeur de 19 877 K€.

2.4.2.1.4.5 Valorisation de la société VOLUME B

2.4.2.1.4.5.1 Approche par la méthode des comparables

Sur la base des ratios déterminés comme pertinents au paragraphe 2.4.2.1.1.3 ci-dessus, la valeur d'entreprise de la société VOLUME B, selon la méthode des comparables conduit à calculer 3 valeurs moyennes, sur la base des trois ratios distincts, comprises entre 6 965 K€ et 11 997 K€. La moyenne arithmétique de ces 3 moyennes aboutit à une valeur des titres de 9 776 K€.

2.4.2.1.4.6 Approche par la méthode des flux de trésorerie actualisés

Les hypothèses structurantes communes à l'ensemble des approches par les flux de trésorerie, ayant été présentées ci-avant au paragraphe 2.4.2.1.2.2 ci-dessus, seul le Coût Moyen Pondéré du Capital

propre à la société VOLUME B, nécessite d'être présenté. Ce taux spécifique à VOLUME B s'établit à 8,77%.

Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC)	
DFN au 31/12/2013 (en K€)*	0,0
Fonds propres au 31/12/2013 (en K€)	614,9
Gearing (DFN/FP)	0,00
Coût des capitaux propres	8,77%
Taux sans risque	2,37%
Prime de risque du marché actions	8,00%
Bêta	0,80
Coût de la dette après impôts	2,61%
Taux d'intérêt de la dette	3,95%
Taux d'IS	34,00%
CMPC	8,77%

* n'est pris en compte que la DFN positive.

La seconde étape de cette approche a consisté à établir le « Business Plan » de la société VOLUME B, sur un horizon 2014 – 2016, puis à définir un flux de trésorerie normatif, dans le but de déterminer la valeur terminale actualisée.

Les hypothèses ayant permis de déterminer le chiffre d'affaires de la société VOLUME B sur les années 2014 à 2016 sont liées aux programmes immobiliers majeurs présentés au paragraphe 2.4.2.1.4.2.2 ci-dessus, le chiffre d'affaires prévisionnel de VOLUME B étant basé sur un pourcentage égal à environ 4,5% des marchés de travaux, échelonné en fonction de l'état d'avancement.

Le pourcentage estimé de 4,5% traduit les honoraires dus par le « Maître de l'ouvrage » pour l'exécution de l'ensemble des missions confiées à l'architecte, ces honoraire étant égaux à :

- 3% de l'ensemble des travaux exécutés,
- 1,5% de l'ensemble des travaux exécutés, pour la phase DCE (Dossier Consultation Entreprise) / suivi de chantier.

Ces honoraires sont répartis de 2014 à 2016, en fonction des règles d'usage de leur paiement à l'architecte, en lien avec l'avancement des différentes phases de sa mission, à savoir :

- 5% à la signature du contrat,
- 30% au dépôt du permis de construire,
- 65% à l'obtention du permis de construire.

Spécifiquement pour la part relative à la phase de DCE / Suivi de chantier, les honoraires sont réglés de la façon suivante :

- 5% à la signature du contrat,
- 90% au fur et à mesure de l'avancement du chantier à répartir sur 6 mois,
- 5% à la levée des réserves.

Ces modalités de règlement ont conduit à déterminer les règles de répartition du chiffre d'affaires de VOLUME B, sur les exercices 2014 à 2016.

Le résultat de la valorisation par les flux de trésorerie se présente de la façon suivante :

En K€	
Valeur d'Entreprise	6 897
Dettes financières au 31/12/2013	0,1
Trésorerie disponible au 31/12/2013	38,4
Valeur des fonds propres	6 935

Cette approche conduit donc à valoriser VOLUME B à hauteur de 6 935 K€.

2.4.2.1.4.6.1 Synthèse des deux approches

Les deux approches aboutissent donc à des valorisations de 9 776 K€ et 6 935 K€. Par prudence, la méthode de valorisation jugée la plus pertinente est la méthode des flux de trésorerie actualisés, aboutissant à une valeur de 6 935 K€.

2.4.3 Méthodes de valorisation écartées

2.4.3.1 Evaluation par actualisation des dividendes

Cette méthode d'évaluation consiste à actualiser les dividendes prévisionnels et est utilisée dans le cas de sociétés poursuivant une politique de distribution régulière et disposant d'une visibilité sur leurs résultats. Compte tenu de l'absence de prévisions en matière de versement de dividendes, cette méthode n'apparaît pas pertinente.

2.4.3.2 Méthode des cours de bourse

Cette méthode ne peut s'appliquer dans la mesure où le Groupe ARTEA n'est pas coté.

2.4.4 Synthèse

La valorisation retenue dans le cadre de la présente opération est de 43,37 euros par action ARTEA soit une valorisation du Groupe de 89 394 000 euros.

Cette valorisation comprend une part d'autocontrôle de 4,64% du Groupe ARTEA issue de l'apport de la société B PROMOTION au mois d'avril 2014 qui détenait 7,12% d'ARTEA.

En synthèse, les valeurs à retenir pour l'opération de fusion absorption envisagée sont présentées dans le tableau ci-après :

Synthèse des éléments d'appréciation de la valeur d'ARTEA par action	Euro / action	Prime / décote induite (%)
Valorisation par la méthode de la « somme des parties » : activité foncière selon la méthode de l'ANR et des autres activités selon la méthode des DCF	43,37	0
Valorisation par la méthode de la « somme des parties » : activité foncière selon la méthode de l'ANR et des autres activités selon la méthode des comparables	64,85	-33,10%

La valorisation retenue de 43,37 euros / action représentant une valeur totale du Groupe ARTEA de 89 394 K€ est répartie par pôle de la manière suivante :

Synthèse des éléments d'appréciation de la valeur d'ARTEA par pôle	K€
Valeur retenue pour l'ensemble de l'activité foncière	23 121 *
Valeur retenue pour les activités de production d'énergie	3 172
Valeur retenue pour les activités de promotion	55 657 **
Valeur retenue pour l'activité d'architecture et d'urbanisme	6 935
Valorisation de MEDEA	509
TOTAL de la valorisation du Groupe ARTEA	89 394

* pour l'établissement de cette valeur et en application de la méthode préférentielle proposée par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché selon le Cabinet DTZ qui a remis une valorisation sur la valeur des actifs (synthèse présentée en Annexe 6).

** cette valorisation comprend une part d'autocontrôle de 4,64% du Groupe ARTEA représentant 4 124 K€ issue de l'apport de la société B PROMOTION au mois d'avril 2014 qui détenait préalablement 7,12% d'ARTEA

2.4.5 Tableau présentant l'application chiffrée des critères, globalement et pour une action, ainsi que les parités d'échange découlant de ces critères

Valeur par action MEDEA	0,89 €
Valeur par action ARTEA	43,37 €
Parité	48
Nombre de titres MEDEA à créer	98 914 944
Montant nominal de l'augmentation de capital de MEDEA	6 924 046,08 €

Les données concernant ARTEA sont présentées post apports de B PROMOTION et VOLUME B.

2.4.6 Rappel des valorisations retenues pour chacune des sociétés concernées, lors d'opérations récentes

La Société a fait l'objet d'une OPAS au mois de novembre 2013 telle que décrite dans le paragraphe 2.4.1.1.1 ci-dessus. Une opération d'apports des sociétés B PROMOTION et VOLUME B au sein d'ARTEA a été réalisée au mois d'avril 2014. Les valorisations retenues dans le cadre de cette opération sont identiques à celles retenues dans le paragraphe 2.4.2 ci-dessus.

2.5 CONSEQUENCES

2.5.1 Conséquence pour la société bénéficiaire des apports et ses actionnaires

2.5.1.1 Tableau faisant ressortir l'impact de l'opération sur les capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres sociaux de la société bénéficiaire des apports :

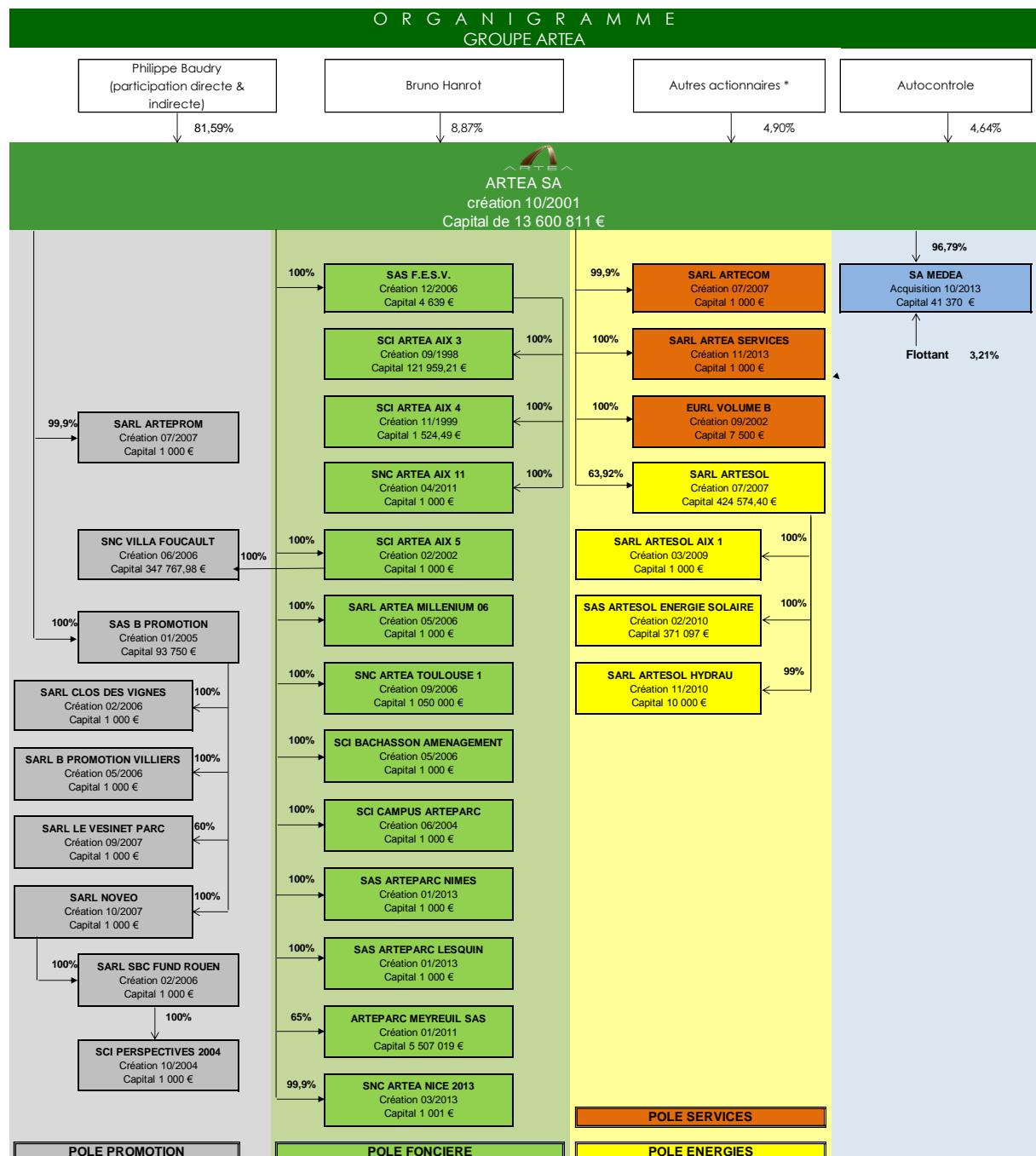
	Nombre d'actions ordinaires	Capital social (en euros)	Prime de fusion (en euros)	Capitaux propres (en euros)
Situation au 31 décembre 2013	591 000	41 370 €	0 €	- 14 157 €
Conséquence du nombre total d'actions créées par l'augmentation de capital au titre de la Fusion	98 914 944	6 965 416,08 €	2 397 584,92 € ¹	9 363 001,00 €
Conséquences des actions annulées par confusion	- 572 051	- 40 043,57 €	- 468 956,43 €	- 509 000 €
Situation après l'opération de Fusion	98 933 893	6 925 372,51 €	1 928 628,49 €	8 854 001,00 €

¹ hors éventuelle imputation des frais liés à l'opération sur la prime de fusion.

2.5.1.2 Organigramme après opération, avec indication des pourcentages en capital et en droits de vote

2.5.1.2.1 Organigramme simplifié avant la Fusion :

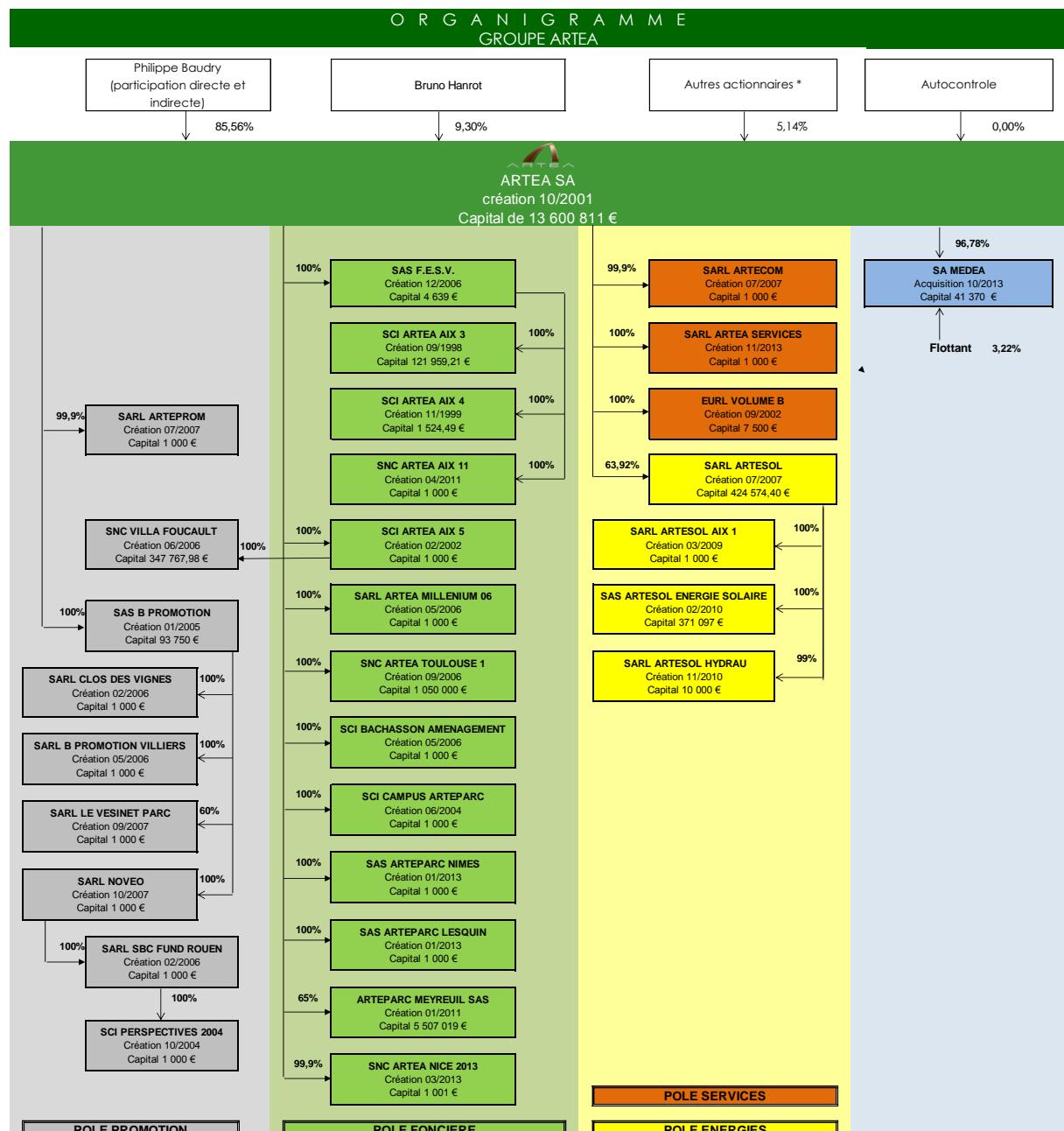
Organigramme présentant les pourcentages exprimés en capital.



* Personnes physiques détenant chacune moins de 5% du capital et des droits de vote. Il existe un pacte DUTREIL qui avait été mis en place en 2007 mais que les parties ne souhaitent pas maintenir à l'issue de la Fusion.

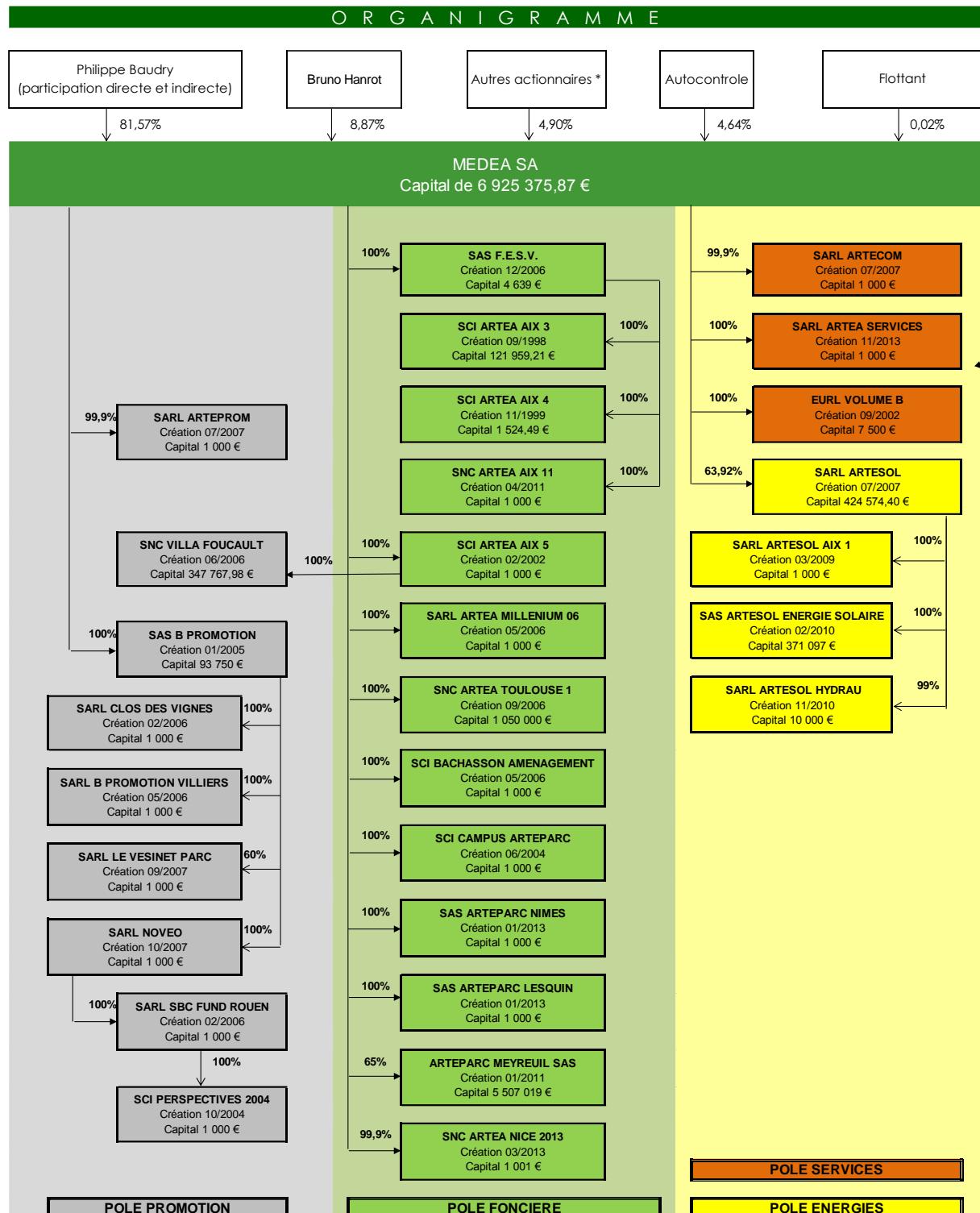
L'actionnaire minoritaire d'ARTEPARC MEYREUIL SAS est la Caisse des Dépôts et Consignation. Les actionnaires minoritaires d'ARTESOL et LE VESINET PARC sont des personnes physiques. Aucune condition de sortie éventuelle de ces minoritaires n'a été établie dans le cadre de la fusion. Les flux de trésorerie de ces participations sont gérés par la maison mère du groupe, ARTEA, par l'intermédiaire de conventions de trésorerie.

Organigramme présentant les pourcentages exprimés en droits de vote.



2.5.1.2.2 Organigramme simplifié immédiatement après la Fusion et après annulation des actions propres

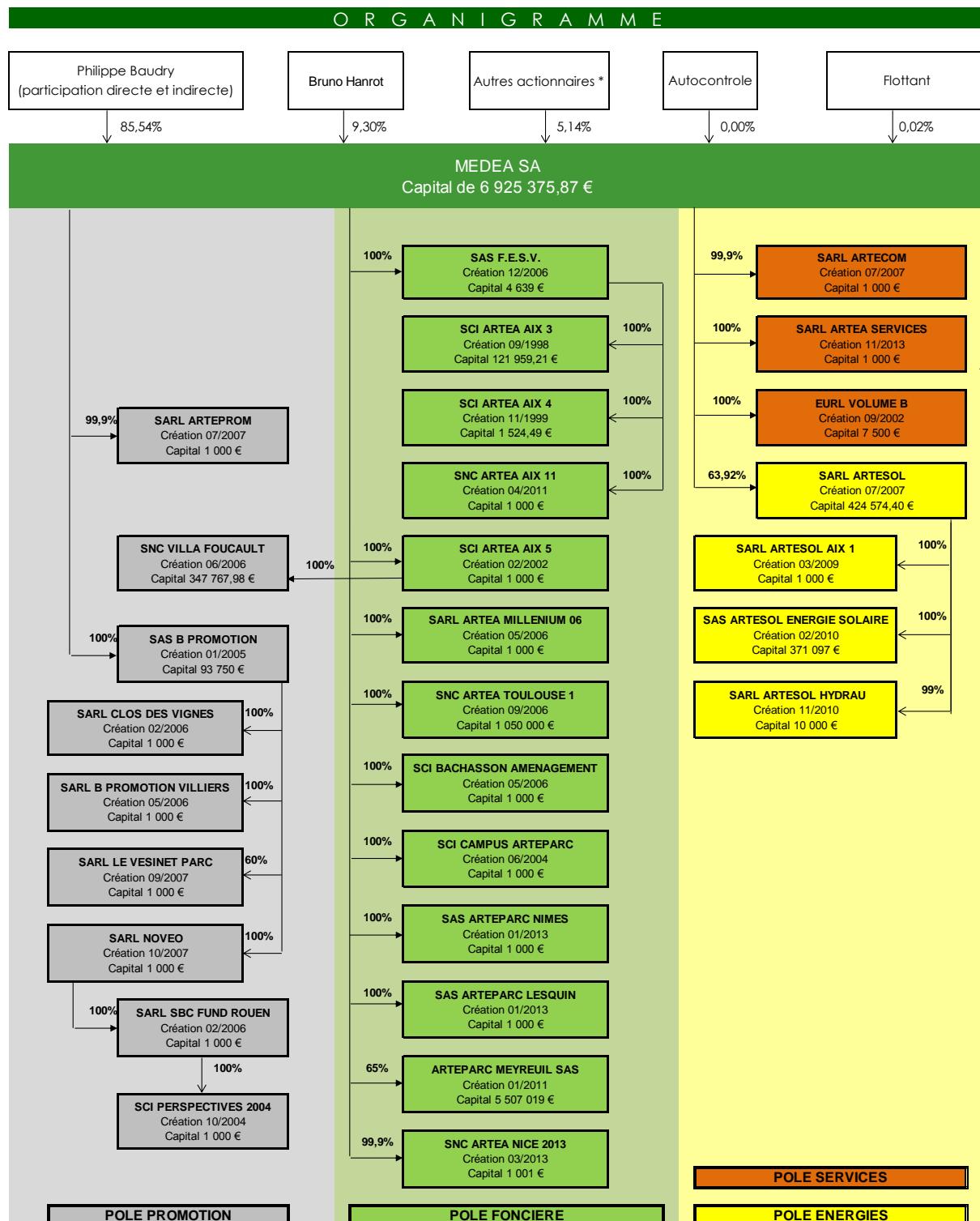
Organigramme présentant les pourcentages exprimés en capital.



* 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 minoraires d'ARTESOL et LE VESINET PARC sont des personnes physiques. Aucune condition de sortie éventuelle de ces minoritaires n'a été établie dans le cadre de la fusion. Les flux de trésorerie de ces participations sont gérés par la maison mère du groupe, ARTEA, par l'intermédiaire de conventions de trésorerie.

Organigramme présentant les pourcentages exprimés en droits de vote.



* 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. Aucune condition de sortie éventuelle de ces minoritaires n'a été établie dans le cadre de la fusion. Les flux de trésorerie de ces participations sont gérés par la maison mère du groupe, ARTEA, par l'intermédiaire de conventions de trésorerie.

2.5.1.3 Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction

Madame Céline COPIER a présenté sa démission au conseil d'administration du 5 mai 2014, prenant effet à l'issue de l'assemblée générale de 13 juin 2014.

Il est proposé à l'assemblée générale du 13 juin 2014, comme mentionné dans le rapport du conseil d'administration à ladite assemblée générale inséré en Annexe 3 :

- D'une part, de ratifier les cooptations du conseil d'administration du 16 octobre 2013 et,
- D'autre part, de nommer comme administrateurs Madame Sophie Lacouture-Roux et Monsieur Hervé Mounier pour une durée de 3 ans.

2.5.1.4 Évolution de la capitalisation boursière

Le cours de l'action MEDEA était de 1,00 euro à la clôture de la séance du 14 mai 2014, dernier cours coté avant l'annonce du projet de fusion par absorption d'ARTEA par MEDEA. La capitalisation boursière de MEDEA était donc à cette date de 591 000 euros.

À la date de réalisation de la Fusion et après annulation des actions propres, le nombre d'actions ordinaires de MEDEA s'élèverait à 98 933 893 contre 591 000 actions à la date des présentes.

Conformément aux dispositions réglementaires, il est précisé que, sur la base ci-dessus, la capitalisation boursière de MEDEA s'élèverait à 98 933 893 millions d'euros après la Fusion.

2.5.1.5 Mise en évidence de l'incidence sur le calcul du bénéfice net par action

	Nombre d'actions ordinaires	Résultat net part du Groupe au 31 décembre 2013* (en milliers d'euros)	Résultat net part du Groupe par action au 31 décembre 2013** (en euros)
MEDEA avant la Fusion	591 000	- 145,8	- 0,25
ARTEA avant la Fusion	2 060 728	3 958,0	1,92
Après la Fusion	99 505 992	3 958,0	0,04
Après l'annulation des actions propres	98 933 893	3 958,0	0,04

* Résultat net part du groupe consolidé au 31 décembre 2013 pour les calculs avant la Fusion et résultat net part du groupe pro forma au 31 décembre 2013 pour les calculs après la Fusion

** Hors actions auto-détenues

2.5.1.6 Orientations nouvelles envisagées

Cf. paragraphe 2.1.2.1 ci-dessus

2.5.1.7 Prévisions à court et moyen termes concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution de dividendes

Néant.

2.5.2 Conséquences pour la société absorbée et leurs actionnaires

Les actionnaires d'ARTEA deviendront du fait de la Fusion actionnaires directs de MEDEA. Notamment, Philippe BAUDRY et Bruno HANROT viendront à détenir respectivement 81,57% et 8,87% du capital de MEDEA. A la date du présent Document, ils n'ont pris aucune disposition pour céder tout ou partie de leur actions MEDEA qu'ils viendront à détenir.

3 PRESENTATION DU BENEFICIAIRE DES APPORTS

3.1 DOCUMENT DE REFERENCE

Aucun document de référence relatif au bénéficiaire des apports n'ayant été déposé à l'AMF, les informations prévues par l'annexe I du règlement européen n°809/2004 du 29 avril 2004 figurent ci-après.

3.1.1 Personnes responsables

Cf. paragraphe 1.1.1 ci-dessus.

3.1.2 Contrôleurs légaux des comptes

Cf. paragraphe 1.1.3 ci-dessus.

3.1.3 Informations financières sélectionnées

3.1.3.1 Informations financières sélectionnées historiques

Les données financières au 31 décembre 2011, présentées ci-dessous, sont issues des comptes annuels produits par la société MEDEA qui ont été préparés suivant les règles et principes comptables français.

Les données financières au 31 décembre 2012, présentées ci-dessous, sont issues des comptes annuels produits par la société MEDEA qui ont été préparés suivant les règles et principes comptables français.

Les données financières au 31 décembre 2013, présentées ci-dessous, sont issues des comptes annuels produits par la société MEDEA qui ont été préparés suivant les règles et principes comptables français.

Compte de résultat (en €)	2013	2012	2011
Chiffre d'affaires	4 033	0	305 676
Autres charges externes	168 775	80 568	110 044
Impôts, taxes et versements assimilés	0	542	0
Dotations aux amort., dépréc. et prov.	79 022	0	0
Résultat d'exploitation	(243 764)	(81 110)	195 632
Résultat financier	98 000	0	(22 931)
Résultat exceptionnel	0	0	1 478 449
Impôts sur les bénéfices	0	0	86 820
Résultat net	(145 764)	(81 110)	1 564 330
Bilan- actif (en €)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Total actifs non courants	24 823	0	0
Stocks et en-cours	0	0	0
Clients et comptes rattachés	4 822	0	0
Autres créances	8 501	50 510	35 072
Trésorerie et équivalent de trésorerie	367	81 069	287 369
Total actifs courants	13 689	131 614	322 441
Total actif	38 512	131 614	322 441

Bilan - passif (en €)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capital	41 370	543 720	543 720
Réserve légale	54 372	54 372	54 372
Autres réserves	1 451 501	1 451 501	1 451 501
Report à nouveau	(1 415 635)	(1 836 875)	(3 401 205)
Résultat de l'exercice	(145 764)	(81 110)	1 564 330
Total capitaux propres	(14 157)	131 608	212 718
Emprunts et dettes financières	0	0	1
Fournisseurs et comptes rattachés	19 220	0	22 902
Dettes sociales et fiscales	789	6	86 820
Dettes sur immobilisations et cptes rattachés	29 688	0	0
Autres dettes	2 972	0	0
Total dettes	52 668	6	109 723
Total passif	38 512	131 614	322 441

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 :

Le capital social de MEDEA s'élève désormais 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, 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 en date du 14 janvier 2013.

- Opération de cession par METROVACESA :

METROVACESA a cédé en date du 16 octobre 2013 l'intégralité de sa participation détenue soit 96,70% du capital et des droits de vote de MEDEA, représentant 571 499 actions MEDEA, auprès d'ARTEA, société de droit français, constituent un groupe immobilier avec des activités associées dans l'énergie et les services.

3.1.3.2 Informations financières sélectionnées pour les périodes intermédiaires

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 1^{er} trimestre 2014.

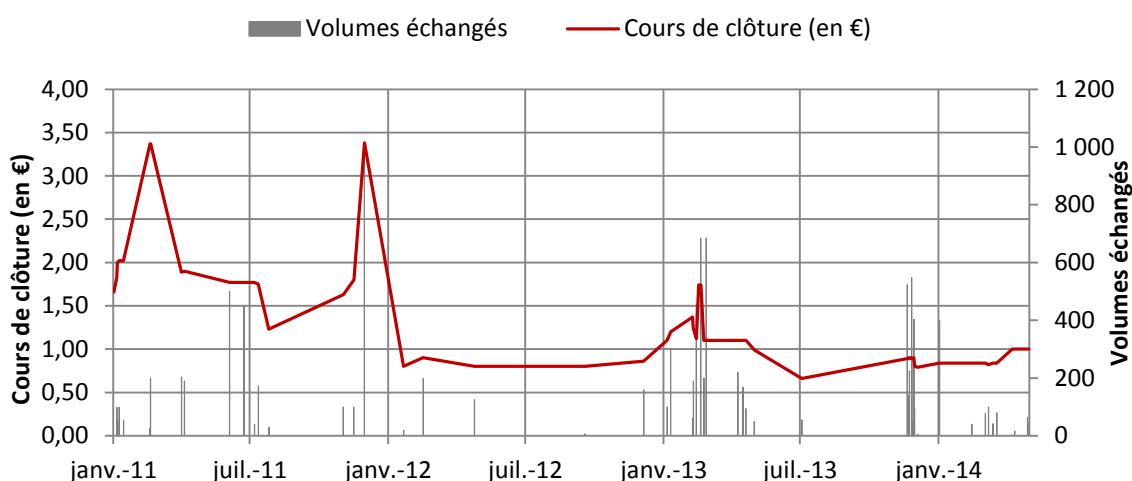
3.1.3.3 Informations boursières sélectionnées

MEDEA a réalisé son introduction en bourse en 1998.

Les actions MEDEA sont cotées sur le compartiment Euronext C de NYSE Euronext Paris sous le code ISIN FR0000063323 et le code Mnémonique MEDE.

■ Evolution du cours de l'action MEDEA

Evolution du cours de l'action et des volumes échangés



Source : NYSE Euronext (1^{er} Janvier 2011 – 14 mai 2014)

■ Autres informations boursières (présentation par exercice - données en fin de mois : dernier jour du mois d'échanges de titres de MEDEA)

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

Source : NYSE Euronext (1^{er} Janvier 2011 – 14 mai 2014)

3.1.4 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-après. La réalisation de ceux-ci pourrait avoir un effet défavorable significatif sur MEDEA, son activité financière, ses résultats ou son développement. En outre, d'autres risques, dont elle n'a pas actuellement connaissance ou qu'elle considère comme non significatifs à ce jour, pourraient avoir le même effet défavorable significatif.

3.1.4.1 Risques liés à l'environnement économique et réglementaire

Suite à la Fusion, l'activité et les principaux actifs de la Société devraient être constitués des actifs et activités décrites au paragraphe 5.3 ci-dessous. En conséquence, le développement des activités de la Société pourrait être significativement affecté par les évolutions défavorables d'un de ces facteurs.

3.1.4.2 Facteurs de risques financiers

Risque de liquidité : au 31 décembre 2013, les dettes de la Société s'élevaient à 52 668 euros, ces dettes sont à échéance de moins d'un an. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risque de change : la Société n'est pas actuellement soumise au risque de change.

Risque sur actions : la Société ne détient aucune action propre et aucune action ou instrument financier émis par une autre société ou entité admis aux négociations sur un marché boursier.

3.1.4.3 Facteurs de risques liés à la Fusion

Aucun risque spécifique lié à la Fusion n'a été identifié. Suite à la Fusion, l'activité et les principaux actifs de la Société devraient être constitués des actifs et activités décrites au paragraphe 5.3 ci-dessous. En conséquence, le développement des activités de la Société pourrait être significativement affecté par les évolutions défavorables d'un de ces facteurs.

3.1.4.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Suite à la Fusion, la Société sera exposée aux faits exceptionnels et litiges présentés au paragraphe 5.3.5 ci-dessous.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre évènement exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter substantiellement son activité, son patrimoine, ses résultats ou sa situation financière.

3.1.5 Informations concernant la Société

3.1.5.1 Histoire et évolution de la Société

3.1.5.1.1 *Dénomination sociale*

La dénomination sociale de la Société est MEDEA.

Il sera proposé à l'assemblée générale du 13 juin 2014 de modifier la dénomination sociale de la Société en « ARTEA ».

3.1.5.1.2 *Registre du commerce et des sociétés, code APE, code SIRET*

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

3.1.5.1.3 *Date de constitution et durée de la Société*

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.

3.1.5.1.4 *Siège social, forme juridique de la Société et législation régissant ses activités*

Le siège social est fixé 12 rue de Presbourg, 75116 Paris. Ceci résulte de la décision du conseil d'administration en date du 16 octobre 2013. Le numéro de téléphone du siège social est le 01 30 71 12 62.

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

3.1.5.1.5 *Exercice social*

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

3.1.5.1.6 *Consultation des documents juridiques*

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

3.1.5.1.7 *Les événements importants dans le développement des activités de la Société*

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 acquérait la participation de CRESA PATRIMONIAL et le 24 février 2009 METROVACESA a acquis 96,7 % 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.

3.1.5.2 Investissements

3.1.5.2.1 *Principaux investissements réalisés par la Société*

MEDEA n'a réalisé aucun investissement durant les 3 derniers exercices.

3.1.5.2.2 *Principaux investissements de la Société en cours*

MEDEA n'a aucun investissement en cours.

3.1.5.2.3 *Principaux investissements futurs de la Société*

Les investissements futurs de MEDEA correspondent aux développements des activités actuelles d'ARTEA et sont décrits au paragraphe 5.3.1.3 ci-dessous.

3.1.6 Aperçu des activités

3.1.6.1 Principales activités

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

3.1.6.2 Principaux marchés

Néant.

3.1.6.3 Événements exceptionnels

Néant.

3.1.6.4 Dépendance de la Société

Néant.

3.1.7 Organigramme

3.1.7.1 Description du groupe

Préalablement à la fusion-absorption d'ARTEA par MEDEA, MEDEA est une filiale du Groupe ARTEA tel que décrit dans le paragraphe 2.5.1.2.1 ci-dessus.

3.1.7.2 Filiales importantes de la Société

MEDEA ne détient à ce jour aucune filiale.

3.1.8 Propriétés immobilières, usines et équipements

3.1.8.1 Immobilisation corporelle

Néant.

3.1.8.2 Questions environnementales concernant les immobilisations corporelles de la Société

Néant.

3.1.9 Examen de la situation financière et du résultat

3.1.9.1 Situation financière

3.1.9.1.1 *Formation du chiffre d'affaires et du résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013*

La situation financière de MEDEA a été présentée dans le rapport de gestion du conseil d'administration, publié le 30 avril 2014 dans le rapport financier annuel de MEDEA, et figurant en annexe 5 des présentes.

En synthèse, le chiffre d'affaires et le résultat du Groupe sont générés par secteur d'activité : Foncière, Promotion immobilière et 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'avancement.

➤ 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.

3.1.9.2 Résultat d'exploitation

Cf. Rapport de gestion pour l'exercice 2013 présenté en Annexe 5.

3.1.9.2.1 *Facteurs importants, événements inhabituels, nouveaux développements*

Néant.

3.1.9.2.2 *Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets*

Néant.

3.1.9.2.3 *Stratégie ou autres facteurs pouvant influer sur les opérations de la Société*

Aucune stratégie ou aucun facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique n'a influé sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de MEDEA au cours de l'exercice 2013.

La Fusion présentée dans le présent Document influera de manière significative sur les opérations de MEDEA qui va développer les activités immobilières d'ARTEA décrites au Chapitre 5, ce qui s'inscrit dans le cadre de son objet social actuel (Cf. paragraphe 3.1.21.2.1 ci-dessous).

3.1.10 Trésorerie et capitaux

3.1.10.1 Informations sur les capitaux de la Société

Cf. comptes annuels 2013 de MEDEA présentés dans le paragraphe 3.1.20.1.1 ci-dessous.

3.1.10.2 Source et montant des flux de trésorerie de la Société

Cf. comptes annuels 2013 de MEDEA présentés dans le paragraphe 3.1.20.1.1 ci-dessous.

3.1.10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement de la Société

Cf. comptes annuels 2013 de MEDEA présentés dans le paragraphe 3.1.20.1.1 ci-dessous.

3.1.10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux

Cf. comptes annuels 2013 de MEDEA présentés dans le paragraphe 3.1.20.1.1 ci-dessous.

3.1.10.5 Sources de financement attendues

Cf. comptes annuels 2013 de MEDEA présentés dans le paragraphe 3.1.20.1.1 ci-dessous.

3.1.11 Recherche et développement, brevets et licences

Néant.

3.1.12 Informations sur les tendances

3.1.12.1 Principales tendances ayant affecté l'activité de la Société

Néant.

3.1.12.2 Tendances et évènements divers susceptibles d'affecter l'activité de la Société

Du fait de la fusion-absorption d'ARTEA par MEDEA, cette dernière va développer les activités immobilières d'ARTEA décrites au Chapitre 5 du présent Document, ce qui s'inscrit dans le cadre de son objet social actuel (Cf. paragraphe 3.1.21.2.1 ci-dessous).

Dans ce cadre, le Groupe envisage de faire appel au marché d'ici la fin de l'exercice 2014 et idéalement, en fonction des conditions de marché, au cours des mois de juin et juillet 2014.

3.1.13 Prévisions ou estimations du bénéfice

Néant.

3.1.14 Organes d'administration et de direction

3.1.14.1 Composition du conseil d'administration et de la direction générale

Le conseil d'administration du 16 octobre 2013 a nommé par cooptation, en remplacement des administrateurs démissionnaires, les administrateurs suivants :

Dénomination des membres	Fonction exercée dans la Société	Date d'entrée au conseil	Date de début du mandat en cours	Date de fin du mandat en cours
Philippe BAUDRY	Président du conseil d'administration	16 octobre 2013 (cooptation soumise à la ratification de l'AG du 13 juin 2014)	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	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
	Directeur Général			
Frédéric VYXENH	Administrateur	16 octobre 2013 (cooptation soumise à la ratification de l'AG du 13 juin 2014)	25 juin 2012 Mandat d'Itziar MENDIZABAL exercé depuis octobre 2013 par Frédéric VYXENH pour sa durée restant à courir	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
Bruno HANROT	Administrateur	16 octobre 2013 (cooptation soumise à la ratification de l'AG du 13 juin 2014)	25 juin 2012 Mandat de METROVACESA S.A. exercé depuis octobre 2013 par Bruno HANROT pour sa durée restant à courir	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
Céline COPIER	Administrateur	16 octobre 2013 (cooptation soumise à la ratification de l'AG du 13 juin 2014)	25 juin 2012 Mandat de METROVACESA France exercé depuis octobre 2013 par Céline COPIER pour sa durée restant à courir	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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

L'adresse professionnelle des administrateurs et du Président Directeur Général est le siège social de MEDEA.

Céline Copier est la compagne de Philippe Baudry. Il n'existe aucun autre lien familial entre les administrateurs et le Président Directeur Général.

Céline Copier a présenté sa démission au conseil d'administration du 5 mai 2014, prenant effet à l'issue de l'assemblée générale de 13 juin 2014.

Il sera proposé à l'assemblée générale de 13 juin 2014, comme mentionné dans le rapport du conseil d'administration à ladite assemblée générale, inséré en Annexe 3 :

- d'une part, de ratifier les cooptations du conseil d'administration du 16 octobre 2013, et
- d'autre part, de nommer comme administrateurs Madame Sophie LACOUTURE-ROUX et Monsieur Hervé MOUNIER pour une durée de 3 ans.

3.1.14.1.1 Déclaration concernant les organes d'administration

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.

3.1.14.1.2 Biographies des administrateurs et directeurs généraux

Philippe BAUDRY est né le 29 juin 1962. Il est diplômé d'architecture (DPLG) et de l'institut d'urbanisme de Paris.

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

Bruno HANROT est né le 17 avril 1960. Il est diplômé du CNAM.

Céline COPIER est né le 10 janvier 1969. Elle est diplômée de l'ESC Marseille.

3.1.14.1.3 Autres fonctions ou mandats exercés par les administrateurs et directeur généraux

Autres fonctions ou mandats exercés actuellement		Autres fonctions ou mandats exercés au cours des cinq dernières années
Philippe BAUDRY	<ul style="list-style-type: none"> - SA ARTEA (439 559 204 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Président directeur général - SNC ARTEA NICE 2013 (792 197 105 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - EURL ARTEA SERVICES (798 455 036 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SCI CAMPUS ARTEPARC (454 096 751 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SNC ARTEA AIX 11 (531 101 631 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SNC ARTEA TOULOUSE 1 (ex Strasbourg 1) (492 058 342 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SAS FESV (493 367 452 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Président - SNC ARTEA AIX 11 (531 487 072 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SNC VILLA FOUCault (488 335 936 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SARL ARTEPROM (499 083 897 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SNC ARTECOM (498 855 683 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SARL ARTESOL (498 805 209 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SARL ARTESOL AIX 1 (511 220 634 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SAS ARTESOL ENERGIE SOLAIRE (520 222 357 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Président - SARL ARTESOL HYDRAU (528 702 269 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SCI VAILLANT (488 423 427 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SARL B PROMOTION VILLIERS (490 233 368 RCS Paris 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SCI BACHASSON AMENAGEMENT (490 233 384 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SCI EXCEL PARC (490 283 686 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SCI LE VESINET PARC (500 160 114 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - SARL BRESTAM 07 (494 288 384 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérant - EURL VOLUME B (443 029 392 RCS Versailles - 1 allée du Lac Supérieur 78110 Le Vésinet) : Gérant - SCI DES 4 VENTS (422 870 790 RCS Versailles - 1 allée du Lac Supérieur 78110 Le Vésinet) : Gérant - SARL ARTEME (512 111 329 RCS Versailles - 1 allée du Lac Supérieur 78110 Le Vésinet) : Gérant 	Néant

	<ul style="list-style-type: none"> - SAS B PROMIXIM (750 944 993 RCS Paris - 12 rue de Presbourg) : Président - SAS B PROMAUTO (790 223 309 RCS Paris - 12 rue de Presbourg) : Directeur Général - SAS B PROMOTION (480 234 251 RCS Paris - 12 rue de Presbourg) : Président 	
Frédéric VYXIENH	<ul style="list-style-type: none"> - SA EFI (328 718 499 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Administrateur - SARL Domaine de St Ferreol (341 559 482 RCS ROMANS - Bois de St Ferréol 26410 Menglon) : Co-gérant 	Néant
Bruno HANROT	<ul style="list-style-type: none"> - SA ARTEA (439 559 204 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : directeur général délégué et Administrateur - SCI ARTEA AIX 3 (420 175 408 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : gérant - SCI ARTEA AIX 4 (425 101 631 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : gérant - SCI ARTEA AIX 5 (440 987 196 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : gérant 	Néant
Céline COPIER	<ul style="list-style-type: none"> - SA ARTEA (439 559 204 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Administratrice - SARL Femmes Débordées (522 992 221 RCS Paris - 12 rue de Presbourg 75116 Paris) : Gérante 	Néant

3.1.14.2 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.

3.1.15 Rémunérations 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 modifiée le 17 décembre 2013.

3.1.15.1 Rémunérations 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.

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 (détailées au tableau 2)	-	31 233 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détailées au tableau 4)	-	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détailées au tableau 6)	-	0 €
TOTAL	-	0 €

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	-	-	0 €	0 €

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

3.1.15.2 Rémunération des membres du conseil d'administration

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Administrateurs non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2012	Montants versés au cours de l'exercice 2013
Frédéric VYXIENH		
Jetons de présence	-	0 €
Autres rémunérations*		22 488 €
Bruno HANROT		
Jetons de présence	-	0 €
Autres rémunérations*		27 485 €
Céline COPIER		
Jetons de présence	-	0 €
Autres rémunérations*		7 990 €
TOTAL	-	0 €

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

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

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options	Valorisation des options¹	Nombre d'options attribuées durant l'exercice 2013	Prix d'exercice	Période d'exercice
Philippe BAUDRY	-	-	-	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	-
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 actions¹	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Philippe BAUDRY	-	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
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 attribuée 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	-

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

Le tableau 10 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	

3.1.16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

3.1.16.1 Durée des mandats

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 3.1.14.1 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. »

3.1.16.2 Informations sur les contrats de service

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.

3.1.16.3 Informations sur les comités

Les statuts de la Société ne prévoient actuellement pas les modalités de création de comités. Il est proposé à l'assemblée générale de MEDEA du 13 juin 2014 de modifier les statuts afin d'organiser les modalités de création et d'organisation de comités.

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, compte tenu de la taille de MEDEA avant la Fusion et du nombre d'administrateurs, que les fonctions du comité d'audit visées à l'article L. 823-19 du Code de commerce seront remplis 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, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes,
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

3.1.16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise

Dans le rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise, inséré au 3.1.16.5.1 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, dès que MEDEA exercera son activité suite à la Fusion, MEDEA se référera au code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de Middlenext de décembre 2009 dans les conditions précisées au paragraphe 3.1.18.3 ci-dessous.

3.1.16.5 Contrôle interne

3.1.16.5.1 *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 indiqué¹ vouloir inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux conformément aux meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise.

¹ 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.

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 Middelnex 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.

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

3.1.16.5.2 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

3.1.17 Salariés

3.1.17.1 Nombre de salariés

MEDEA n'emploie à ce jour aucun salarié.

3.1.17.2 Participations et stock-options

Néant.

3.1.17.3 Accord de participation et intéressement du personnel

Néant.

3.1.18 Principaux actionnaires

3.1.18.1 Répartition du capital et des droits de vote

A la date d'enregistrement du présent Document, l'actionnariat de la Société est le suivant :

	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 théorique 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.

3.1.18.2 Droits de vote

Les actions sont toutes de même catégorie. 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, tel que décrit au paragraphe 3.1.21.2.3 ci-dessous.

A la date des présentes, ARTEA, principal actionnaire de MEDEA, ne dispose pas de droits de vote doubles.

3.1.18.3 Contrôle de la Société

MEDEA est contrôlée par ARTEA, elle-même contrôlée par Monsieur Philippe BAUDRY, Président Directeur Général de MEDEA.

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 Middlenext 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 Middlenext de décembre 2009	Application au sein de MEDEA
R1 : Cumul contrat de travail et mandat social	Respecté
R2 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Respecté
R3 : Indemnité de départ	Respecté
R4 : Régimes de retrait supplémentaires	Respecté
R5 : Stock-options et attribution gratuite d'actions	Respecté
R6 : Mise en place d'un règlement intérieur	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 à compter de l'AG du 13 juin 2014
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

3.1.18.4 Accords portant sur le contrôle

Néant.

3.1.18.5 Pactes d'actionnaires

Néant.

3.1.19 Opérations avec des apparentés

3.1.19.1 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2013

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 Léon, 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

3.1.19.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2012

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'apprecier 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.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

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 24 mai 2013

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

3.1.19.3 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice clos au 31 décembre 2011

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 à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application de l'article L. 225-42 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants 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.

Conventions conclues avec Metrovacesa France

- Accord du 24 juin 2011 par lequel Metrovacesa France s'est engagé à rembourser à votre société l'intégralité des sommes versées par cette dernière dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble situé avenue de la Grande Armée à Paris, soit 305.675,67€ HT.

Administrateurs et personnes concernés :

- o Metrovacesa SA
- o Monsieur Eduardo Paraja

Cette convention n'a pu être autorisée par votre conseil d'administration du fait qu'elle concerne tous les membres dudit conseil et que ceux-ci ne peuvent, de part la loi, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

- Convention de domiciliation du 1^{er} novembre 2011 conclue à titre gracieux ayant pour objet la domiciliation du siège de votre société dans les locaux que Metrovacesa France occupe, et conclue pour une durée de 3 mois renouvelable par tacite reconduction par périodes de 3 mois.

Administrateurs et personnes concernés :

- o Metrovacesa SA
- o Monsieur Eduardo Paraja

Cette convention n'a pas été soumise par omission à l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Conventions conclues avec MetrovacesaSA

- Convention d'abandon de créance du 1^{er} novembre 2011 par laquelle Metrovacesa SA abandonne la créance qu'elle détenait sur Medea d'un montant de 1.357.522€ ainsi que les intérêts créditeurs de 120.926,55€, soit un total de 1.478.448,55€ ;

Administrateurs et personnes concernés :

- o Metrovacesa SA
- o Metrovacesa France
- o Monsieur Eduardo Paraja

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle Metrovacesa SA, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Cette convention n'a pu être autorisée par votre conseil d'administration du fait qu'elle concerne tous les membres dudit conseil et que ceux-ci ne peuvent, de part la loi, prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

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

Nous vous confirmons qu'il n'y a pas eu à notre connaissance, au sens de l'article R.225-30 du Code de commerce, de convention et engagement conclu et autorisé au cours d'exercices antérieurs qui se soit poursuivi.

Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2012

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

3.1.20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société

3.1.20.1 Informations financières historiques

3.1.20.1.1 Etats financiers au 31 décembre 2013

▪ 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 des comptes**

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'actionnariat :

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 €.

3.1.20.1.2 Etats financiers au 31 décembre 2012

▪ 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 amort., dépréci. 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
Résultatexceptionnel	0	1 478 449
Impôts sur les bénéfices	0	86 820
Résultat net	(81 110)	1 564 330

▪ Annexes des comptes

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 bénéfices			
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)

Differentes 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

3.1.20.1.3 *Etats financiers au 31 décembre 2011*

▪ **Bilan actif**

Bilan- actif (en €)	31/12/2011	31/12/2010
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	35 072	70 910
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	287 369	54 996
Total actifs circulant	322 441	125 906
Total actif	322 441	125 906

▪ **Bilan passif**

Bilan - passif (en €)	31/12/2011	31/12/2010
Capital	543 720	543 720
Réserve légale	54 372	54 372
Autres réserves	1 451 501	1 451 501
Report à nouveau	(3 401 205)	(3 190 408)
Résultat de l'exercice	1 564 330	(210 797)
Total capitaux propres	212 718	(1 351 612)
Provisions pour risques et charges	0	0
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	1	0
Emprunts et dettes financières (2)	0	1 455 518
Fournisseurs et comptes rattachés	22 902	22 000
Dettes fiscales et sociales	86 820	0
Total dettes (1)	109 723	1 477 518
Total passif	322 441	125 906
(1) dont à moins d'un an	109 723	1 477 518
(2) dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1	

▪ Compte de résultat

Compte de résultat (en €)	2011	2010
Production vendue (services)	305 676	0
Chiffre d'affaires	305 676	0
Autres achats et charges externes	110 044	191 567
Impôts, taxes et versements assimilés	0	363
Dotations aux amort., dépréc. et prov.	0	0
Résultat d'exploitation	195 632	(191 930)
Produits financiers	0	0
Charges financières	22 931	18 866
Résultat financier	(22 931)	(18 866)
Résultat courant avant impôts	172 701	(210 797)
Produits exceptionnels	1 478 449	0
Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel	1 478 449	0
Impôts sur les bénéfices	86 820	0
Résultat net	1 564 330	(210 797)

▪ Annexes des comptes

Au bilan avant répartition de l'exercice clos au 31 décembre 2011, dont le total est de 322 441,00 euros et au compte de résultat au 31 décembre 2011 présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 1 564 329,72 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2011 au 31/12/2011.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes.

Faits caractéristiques

Opérations d'apports par la société GECINA

La société Metrovacesa SA a indiqué le 10 juin 2009 que le processus d'apport d'actifs immobiliers par la société GECINA à la Société est suspendu et qu'il n'était pas possible d'exécuter, après analyse des circonstances actuelles, l'Accord de Séparation.

Au 31 décembre 2011, ce processus est toujours suspendu.

Projet Grande Armée

Pour se doter d'une activité immobilière préalablement à la réalisation des apports d'actifs immobiliers par Gecina, Medea avait entrepris des démarches pour acquérir un Immeuble situé avenue de la Grande Armée à Paris (ci-après l'« Immeuble »). En raison de la suspension du processus de séparation entre les sociétés Metrovacesa et Gecina, c'est une autre société du groupe Sanahuja qui a finalement signé une promesse d'acquisition de l'immeuble en décembre 2007.

Medea a constitué une société civile immobilière (SCI) avec Metrovacesa SA en février 2008 destinée à recevoir cet Immeuble. Medea détenait 95% du capital de cette SCI, soit 95 parts sociales de 10€ chacune. Medea ayant vocation à acquérir in fine l'Immeuble, cette dernière a pris en charge certains frais relatifs à la conclusion de la promesse et à ses suites, essentiellement des honoraires d'avocats pour un montant d'environ 300 000€. Medea n'a pas refacturé ces frais.

En septembre 2008, une nouvelle promesse synallagmatique de vente sur l'immeuble a été signée par Metrovacesa SA et Metrovacesa France.

Medea a cédé courant 2008 l'intégralité de sa participation au capital de cette SCI à Metrovacesa France.

Depuis 2008, il existe un litige entre le vendeur de l'Immeuble, G2AM, et les signataires de la promesse sur la validité de la vente.

Par un jugement en date 7 juillet 2009, le tribunal de Grande Instance de Paris a condamné solidairement Metrovacesa et Metrovacesa France à payer à G2AM le solde du prix de vente de l'Immeuble, soit 85 millions d'euros outre la somme de 5 millions d'euros au titre de la clause pénale contractuelle.

Par un arrêt du 19 novembre 2009, la Cour d'Appel de Paris a considéré que les accords portant sur l'Immeuble étaient nuls pour cause illicite. Le vendeur a formé un pourvoi en cassation de cet arrêt en date du 30 novembre 2009.

Le 7 décembre 2010, la Cour de cassation a cassé l'arrêt rendu sur une question procédurale. L'affaire a été renvoyée devant la Cour d'appel de Paris. Les Parties se retrouvent ainsi dans une situation identique à celle où elles étaient avant l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris. Le 14 décembre 2010, Metrovacesa et Metrovacesa France ont saisi la Cour d'Appel. Un arrêt est attendu pour fin 2011.

Si l'Immeuble devait être acquis sur la base d'un prix de 95 M€, Medea pourrait être amené à constater une dépréciation de cet actif. Compte tenu de l'état d'avancement du litige, auquel Medea n'est pas partie prenante, Medea n'a pas estimé nécessaire d'évaluer une valeur recouvrable de cet actif immobilier.

Dans ce contexte, des discussions ont été entamées avec Metrovacesa SA et Metrovacesa France afin de déterminer les conditions dans lesquelles l'engagement de Medea d'acquérir l'Immeuble de la Grande Armée pourrait être annulé et pour déterminer la répartition des frais qui seraient supportés par chacune des parties.

Par un accord du 24 juin 2011, Medea a confirmé à Metrovacesa France qu'elle n'avait plus vocation à l'avenir à acquérir l'immeuble de la Grande Armée et Metrovacesa France a remboursé l'intégralité des sommes payées par Medea dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble de la Grande Armée à savoir 305 675,67 € HT.

L'acquisition de l'immeuble a été confirmée et effectuée par Metrovacesa France en décembre 2011.

Obtention d'une ligne de crédit auprès de Metrovacesa

Medea a obtenu de Metrovacesa une ligne de crédit d'un montant de 2 millions d'euros ; cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 1 357 522 € au 30 octobre 2011. Suite à un abandon de créance intervenu le 1^{er} novembre 2011, cette ligne de crédit n'existe plus au 31 décembre 2011. Cependant, elle a produit des intérêts en faveur de Metrovacesa SA pour un montant de 120 926,55 euros soit un total cumulé de 1 478 448,55 euros au 30 octobre 2011.

Abandon de créance

Le 1^{er} novembre 2011, Metrovacesa SA a abandonné de manière ferme, définitive et irrévocabile sa créance inscrite en compte courant de Medea pour l'intégralité de son montant s'élevant à 1 478 448,55 euros.

Principes et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'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.

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 premier semestre 2012.

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.

Autres informations

Information sur la société consolidante

Notre société est consolidée par intégration globale au sein de Metrovacesa SA, Parque Metrovacesa Via Norte – Quintanavides -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 12 2011

Il s'élève à 3 299 894,02€.

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 : 25 000€
- Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées : 0€

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 bénéfices			
Taxes sur la valeur ajoutée	35 072		35 072
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	35 072		35 072

(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	1		1	
- A plus d'un an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
Fournisseurs et comptes rattachés	22 902		22 902	
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	86 820		86 820	
Taxe sur la valeur ajoutée				
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	109 723		109 723	

(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	(1 351 612)	
- Distributions		
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	(1 351 612)	
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	(1 351 612)	
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	(210 797)	
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées		
- Affectation du résultat N-1 en capitaux propres (hors distribution)	210 797	
Variations en cours d'exercice		
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	(1 351 612)	
Résultat de l'exercice	1 564 330	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	212 718	
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	31/12/2011	31/12/2010
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	22 000
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes :		
Total	22 903	22 000

Détail des produits exceptionnels

Euros

	31/12/2011	31/12/2010
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

Ventilation du chiffre d'affaires net

Euros

(Articles R.123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis			
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	305 676		305 676
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes			
Total	305 676		305 676

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	104 480 208	Parque Metrovacesa-Via Norte Quintanavides28050 Madrid

Informations concernant les entreprises liées

Euros

(Articles R.123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

POSTES DU BILAN	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	

Immobilisations financières

- Participations
- Créances rattachées à des participations
- Prêts
- Autres titres immobilisés
- Autres immobilisations financières

Total immobilisations

Créances

- Créances clients et comptes rattachés
- Autres créances
- Capital souscrit, appelé, non versé

Total créances

- Valeurs mobilières de placement
- Disponibilités

Dettes

- Autres emprunts convertibles
- Emprunts et dettes financières divers
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés
- Autres dettes

Total dettes

POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	

Charges et produits

Produits	1 478 449
Charges	
Total	1 478 449

3.1.20.2 Informations financières pro forma

Néant.

3.1.20.3 Etats financiers – comptes consolidés

Néant.

3.1.20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles

3.1.20.4.1 Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 2013 à 2011

Rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013

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 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.

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

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

Rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, 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 10 mai 2012

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ

3.1.20.4.2 Autres informations non vérifiées

Néant.

3.1.20.5 Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières annuelles sont en date du 31 décembre 2013 et ont été publiées dans le rapport financier annuel de MEDEA le 30 avril 2014 :

- Le rapport de gestion est reproduit en Annexe 5
- Les comptes sociaux 2013 sont reproduits au paragraphe 3.1.20.1.1 ci-dessus
- Le rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux 2013 est reproduit au paragraphe 3.1.20.4.1 ci-dessus
- Le rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise et le rapport du commissaire aux comptes sur ce rapport du Président sont reproduits dans le paragraphe 3.1.16.5 ci-dessus.

3.1.20.6 Informations financières intermédiaires et autres

Les informations financières relatives à la publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2014 de MEDEA ont été publié le 12 mai 2014 et sont reproduites ci-après :

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 1^{er} trimestre 2014.

3.1.20.7 Politique de distribution des dividendes

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

3.1.20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont la Société est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois un impact défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.

3.1.20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

A la connaissance de la Société, il n'y pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale de MEDEA depuis le 31 décembre 2013.

3.1.21 Informations complémentaires

3.1.21.1 Capital social

3.1.21.1.1 Capital souscrit

Le montant du capital social est de 41 370 euros. Il est divisé en 591 000 actions de même nature, toutes entièrement libérées. La valeur nominale par action est de 0,07 euro.

3.1.21.1.2 Actions non représentatives du capital

Néant.

3.1.21.1.3 Actions détenues par la Société – Programme de rachat d'actions

MEDEA ne détient à ce jour aucune de ses propres actions. Il sera proposé à l'assemblée générale de MEDEA du 13 juin 2014 d'accorder au conseil d'administration une autorisation à procéder à l'achat par la Société de ses propres actions (13^{ème}délégation mentionnée en Annexe 4).

3.1.21.1.4 Titres donnant accès au capital

A la date du présent Document, il n'existe aucun titre, autre que les actions, donnant accès au capital.

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

A la date du présent Document, il n'existe aucune délégation de compétence ou de pouvoir au conseil d'administration pour augmenter le capital social.

Il sera proposé à l'assemblée générale de MEDEA du 13 juin 2014 d'accorder les délégations résumées dans le tableau ci-dessous, présentées en Annexe 3 et mentionnées en intégralité en Annexe 4.

N°	Objet de l'autorisation	Montant maximum autorisé	Date et durée de l'autorisation
22	Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal Titres de créances : 50 M€	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016
23	Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal ^{1 & 3} Titres de créances : 50 M€ ^{1 & 3}	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016
24	Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Actions : 7 M€ de nominal ^{2 & 3} Titres de créances : 50 M€ ^{2 & 3} Dans la limite de 20% du capital par an	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016

26	Augmentation des montants des émissions en cas de demandes excédentaires	15% de l'émission initiale des résolutions n°22, 23 et 24	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016
27	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	1 M€	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016
28	Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	10% du capital	26 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 août 2016
29	Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	100 000 €	18 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 décembre 2015
30	Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	5% du capital	38 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 décembre 2017
31	Options de souscription ou d'achat d'actions	5% du capital	38 mois à compter de l'AG du 13 juin 2014 soit jusqu'au 12 décembre 2017

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.

3.1.21.1.6 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 de MEDEA, de mécanismes optionnels susceptibles d'affecter le capital social de MEDEA.

3.1.21.1.7 Evolution du capital social des trois derniers exercices

Evolution du capital social		Avant opération			Après opération		
Opérations sur le capital		Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital social	Nombre d'actions	Valeur Nominale	Capital social
14 janvier 2013							
Réduction de la valeur nominale des actions		591 000	0,92 €	543 720 €	591 000	0,07 €	41 370 €

3.1.21.2 Acte constitutif et statuts

3.1.21.2.1 Objet social de la Société

« Article 3 - Objet

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. »

3.1.21.2.2 Dispositions statutaires concernant les organes d'administration et de direction de la Société

Outre les dispositions relatives à la durée des mandats des membres du conseil d'administration, décrites au paragraphe 3.1.16.3 ci-dessus, le conseil d'administration et la direction générale sont régis par les éléments suivants (tel qu'ils résulteront des modifications statutaires proposées à l'assemblée générale du 13 juin 2014, Cf. Annexe 3) :

« Article 18 – Conseil D'administration – Composition

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. »

« Article 20 – Vacances – Cooptations – Ratifications

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. »

« Article 21 – Présidence du Conseil

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. »

« Article 22 – Délibération du conseil – Procès-verbaux

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. »

« Article 23 – Pouvoirs du conseil

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. »

« Article 24 – Direction générale

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. »

« Article 26 – Rémunération des administrateurs

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. »

3.1.21.2.3 Droits, priviléges et restrictions attachés aux actions

« Article 37 – Vote

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 requises pour le vote de la résolution en cause.

La société ne peut valablement voter avec des actions achetées par elle. Sont en outre privées de 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. », c'est-à-dire respectivement la procédure relative aux conventions réglementées et les obligations de déclarations statutaires de franchissement de seuils.

« Article 48 – Affectation et répartition du bénéfice

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

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

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

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

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

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

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

3.1.21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

« Article 30 – Assemblées d'actionnaires – Nature des assemblées

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. »

3.1.21.2.5 Assemblées générales

« Article 30 – Organe de convocation – Lieu de réunion des assemblées

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. »

Les conditions d'admission des actionnaires à une assemblée générale sont celles prévues par le Code de commerce, et notamment l'article L. 225-85 du Code de commerce.

L'article 34 des statuts n'étant plus à jour des dispositions applicables dans le Code de commerce, il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de MEDEA du 13 juin 2014 que cet article soit dorénavant rédigé de la manière suivante :

« Article 34 – Admission aux assemblées

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 précédent 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. »

3.1.21.2.6 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle

Néant.

3.1.21.2.7 Franchissements de seuils

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, les statuts de MEDEA prévoient les déclarations de franchissement de seuils statutaires suivantes :

« Article 15 – Droits et obligations attachés aux actions

[...]

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

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

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

Cet article des statuts n'étant plus à jour des dispositions applicables dans le Code de commerce, il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de MEDEA du 13 juin 2014 de supprimer ces 3 derniers paragraphes.

3.1.21.2.8 Modifications du capital social

« Article 9 – Augmentation et réduction du capital – Négociation des rompus

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, bénéfices 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-propriétaire d'actions s'exercent conformément aux dispositions du Code de Commerce. »

3.1.22 Contrats importants

Néant.

3.1.23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Néant.

3.1.24 Documents accessibles au public

Les documents sociaux de MEDEA 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-arteal.com rubrique MEDEA.

3.1.25 Informations sur les participations

A la date du présent Document, MEDEA ne détient aucune participation.

3.2 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.2.1 Etat comptable prévu par l'article R. 236-3 du Code de commerce

L'état comptable prévu par l'article R. 236-3 4° du Code de commerce n'est pas requis du fait que les derniers comptes annuels de MEDEA, se rapportant à l'exercice clos le 31 décembre 2013, auront moins de 6 mois à la date de l'assemblée générale de MEDEA du 13 juin 2014 appelée à voter sur le projet de Fusion.

3.2.2 Facteurs de risque liés à l'opération

Aucun risque spécifique lié à l'opération n'a été identifié, notamment concernant le risque de marché lié aux actions MEDEA.

Pour mémoire, les risques significatifs présentés par MEDEA et ARTEA, tels qu'identifiés par celles-ci, sont exposés respectivement aux paragraphes 3.1.4 ci-dessus et 5.4 ci-dessous du présent Document, auquel les titulaires d'actions MEDEA sont invités à se reporter.

3.2.3 Déclaration sur le fonds de roulement net

MEDEA atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles au cours des douze mois à compter de la date d'enregistrement du présent Document par l'AMF.

De plus, dans le cas où la Fusion serait approuvée au cours de l'assemblée générale du 13 juin 2014, MEDEA atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net post-fusion est suffisant au regard de ses obligations, notamment compte tenu des projets en cours de développement, au cours des douze mois à compter de la date d'enregistrement du présent Document par l'AMF.

3.2.4 Capitaux propres et endettement

Les tableaux ci-dessous sur les capitaux propres et l'endettement de MEDEA au 31 mars 2014 sont présentés conformément au paragraphe 127 des recommandations CESR mises à jour par l'ESMA. Compte tenu du contexte, une information pro forma consolidée du nouvel ensemble post Fusion est présentée ci-après :

En K€	31/03/2014
1. Capitaux propres et endettement	
Total des dettes financières courantes	
- Faisant l'objet de garanties (1)	4 942
- Faisant l'objet de nantissements (2)	0
- Sans garanties ni nantissements	1 182
Total des dettes financières non courantes (hors partie courante des dettes long termes)	76 333
- Faisant l'objet de garanties (1)	74 325
- Faisant l'objet de nantissements (2)	0
- Sans garanties ni nantissements	2 008
Capitaux propres consolidés au 31/03/2014 « 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	1 640
B. Instruments équivalents	0
C. Titres de placements	530
D. Liquidités (A+B+C)	2 170
E. Créances financières à court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme	76
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	4 942
H. Autres dettes financières à court terme	1 106
I. Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)	6 124
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	3 954
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	66 025
L. Obligations émises	8 300
M. Autres emprunts à plus d'un an	2 008
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)	76 333
O. Endettement financier net (J+N)	80 287

(1) Description de la nature des garanties : Hypothèque de 1er rang et Privilège de prêteur de deniers de 1er rang

(2) Description des actifs donnés en garantie

3.2.5 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

L'intérêt des actionnaires des sociétés participant à la Fusion est exposé au paragraphe 2.1.2 ci-dessus.

3.2.6 Dépenses liées à l'émission

Les dépenses liées à l'opération de Fusion (en particulier les commissions des conseils financiers, les honoraires des avocats, commissaires à la fusion, expert indépendant et des auditeurs) sont estimés à 300 000 euros HT euros au total. Ces dépenses seront supportées par ARTEA.

3.2.7 Dilution

3.2.7.1 Incidence de la Fusion sur la quote-part des capitaux propres pour le titulaire de 1 action MEDEA préalablement à la Fusion

Quote-part des capitaux propres (base 31 décembre 2013)	
Avant la Fusion	- 0,024 €
Après la Fusion	0,56 €

3.2.7.2 Incidence de la Fusion et de l'annulation des actions propres sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de MEDEA préalablement à celle-ci

Participation de l'actionnaire	
Avant la Fusion	1%
Après la Fusion et annulation des actions propres	0,006%

3.2.8 Informations complémentaires

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 9 avril 2014, Monsieur Xavier PAPER et Monsieur Joseph ZORGNIOTTI demeurant respectivement au 222 boulevard Pereire 75017 Paris et 15 bis rue Jean Baptiste Pigalle 75009 Paris ont été désignés en qualité de commissaires à la fusion dans le cadre de l'opération de Fusion entre les sociétés ARTEA et MEDEA. Les rapports des commissaires à la fusion sur la valeur des apports et les conditions de la Fusion sont reproduits en Annexes 1 et 2 du présent Document.

Le commissaire aux comptes de MEDEA a procédé à un audit des comptes sociaux au 31 décembre 2013 et a rendu un rapport inclus au paragraphe 3.1.20.4.1 ci-dessus.

Le commissaire aux comptes de MEDEA a procédé à un examen des informations financières pro forma au 31 décembre 2013 conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes et ont rendu un rapport sur les informations financières pro forma au 5 mai 2014 reproduit au chapitre 4 ci-dessous.

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.

4 INFORMATIONS PRO FORMA CONSOLIDÉES

4.1 COMPTE DE RESULTAT

(En milliers d'euros)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	AJUSTEMENT PROFORMA	CONSOLIDATION PROFORMA 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 amortissements et provisions 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)	0	(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

4.2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En milliers d'euros)	Comptes sociaux MEDEA	Comptes consolidés ARTEA	Comptes sociaux VOLUME B	Comptes consolidés B PROMOTION	AJUSTEMENT PROFORMA	CONSOLIDATION PROFORMA 31/12/2013
ACTIFS						
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
CAPITAUX PROPRES						
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
PASSIFS						
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

4.3 NOTES ANNEXES A L'INFORMATION PROFORMA CONSOLIDEE

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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 31/12/2013	% Contrôle 31/12/2013	Méthode 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 B¹

Société	% d'intérêt 31/12/2013	% Contrôle 31/12/2013	Méthode 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
BRESTAM 07	25%	25%	ME
SAS B PROMAUTO	50%	50%	IG
EURL VOLUME B	100%	100%	IG

* IG = Intégration globale – MEE = Mise en équivalence

¹ 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)
<i>Total des capitaux propres consolidés proforma</i>	<i>57 909</i>

- (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 forma²

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 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 1^{er} 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.

² 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.

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€³

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)

4

³ 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 10 122 K€. Le retraitement inclut également 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

⁴ Complément d'information relatif aux ajustements de l'état de la situation financière pro forma 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 (841 K€) et sur B PROMOTION (273 K€), de B PROMOTION sur le Groupe ARTEA (391 K€) et sur VOLUME B (58 K€). 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 1 881 K€)
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-dessous.

4.4 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS PRO FORMA CONSOLIDÉES

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 consolidées de la société MEDEA au 31 décembre 2013 si ces opérations avaient pris effet au 1^{er} 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 l'opération était survenue 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

5 PRESENTATION DE LA SOCIETE APPORTEUSE ET DES ACTIFS APPORTES

5.1 RENSEIGNEMENTS GENERAUX

5.1.1 Dénomination, siège social et principal siège administratif si celui-ci est différent du siège social

La dénomination sociale de la société est ARTEA et le siège social est fixé 12 rue de Presbourg, 75116 Paris.

Les salariés historiquement basés au siège social travaillent actuellement dans un établissement secondaire du Groupe situé au Vésinet (Yvelines) du fait de travaux de rénovation au siège social. L'adresse de l'établissement secondaire est 52 avenue Georges Clémenceau, 78110 Le Vésinet.

5.1.2 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée le 18 octobre 2001 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années expirant le 18 octobre 2100.

5.1.3 Législation relative à la société absorbée et forme juridique

ARTEA a été constituée par acte sous seing privé en date du 18 octobre 2001, sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Par décision des associés en date du 8 juin 2007, la société a été transformée en société anonyme. Elle est régie notamment par les dispositions du Code de commerce (partie législative et réglementaire) sur les sociétés commerciales.

5.1.4 Objet social résumé

Conformément à l'article 2 des statuts, la société a pour objet en France et à l'étranger :

- Toutes acquisitions, locations, prises à bail de tous immeubles ou droits immobiliers,
- Toutes opérations de transactions immobilières, de conseil, de courtage ou d'entremise en matière immobilière,
- Toutes opérations de marchand de biens ou de construction,
- Toutes prestations de services, notamment en matière de montages financiers et d'assistance administrative, informatique, technique ou commerciale auprès d'entreprises,
- Le tout directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupement nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation en location ou location-gérance de tous biens et autres droits,

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

5.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés - Code APE

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 559 204.

Elle porte le code NAF 6820B : Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

5.1.6 Direction

La direction d'ARTEA est assurée par Monsieur Philippe BAUDRY, Président Directeur Général de la société et Monsieur Bruno HANROT, Directeur Général Délégué.

Au titre de l'exercice 2013, les membres du conseil d'administration sont Philippe BAUDRY, Bruno HANROT, Céline COPIER, Minh Hue HANROT, Christian AUPHAN et Marc LUCET. Ils ne perçoivent aucune rémunération au titre de cette fonction d'administrateur.

Au cours de l'exercice 2013, les seules rémunérations versées aux dirigeants mandataires sociaux de la société ont été les suivantes :

Nom et prénom de chaque dirigeant mandataire social	Rémunération fixe perçue (brut annuel)	Rémunération variable perçue	Indemnités et avantages en nature reçus	Jetons de présence	Rémunération versée	Total
M. Philippe BAUDRY	150 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	150 000 €
M. Bruno HANROT	132 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	132 000 €
TOTAL	282 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	282 000 €

5.1.7 Commissaires aux comptes

Cf. paragraphe 1.2.3 ci-dessus.

5.1.8 Conventions particulières

Cf. rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées figurant au paragraphe 5.5.1.8 ci-dessous.

5.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents concernant la société peuvent être consultés au sein de l'établissement secondaire : 52 avenue Georges Clémenceau, 78110 Le Vésinet.

5.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL

5.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'instruments financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le capital s'élève à 13 600 804,80 euros, divisé en 2 060 728 actions, d'une valeur nominale de 6,60 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

Il n'y a pas de droit de vote double.

Le nombre d'actions auto détenues s'élève à 95 610.

Date	Objet	Valeur nominale (€) par action	Capital social (€)
26/06/2012	Augmentation de capital par incorporation de réserves	5,6	7 523 544,00
24/09/2013	Augmentation de capital par incorporation de réserves	6,6	8 867 034,00
15/04/2014	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	6,6	13 600 804,80

5.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Néant.

5.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

A la date des présentes, l'actionnariat d'ARTEA est le suivant :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques
Philippe BAUDRY	1 681 288	81,59%	1 681 288	85,56%
Bruno HANROT	182 760	8,87%	182 760	9,30%
Autres actionnaires	101 071	4,90%	101 071	5,14%
Auto-détention	95 610	4,64%	0	0%
Total	2 060 728	100%	1 965 119	100%

* Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5% du capital et des droits de vote.

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

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

* Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5% du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2012, la répartition du capital d'ARTEA était la suivante :

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

* Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5% du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2011, la répartition du capital d'ARTEA était la suivante :

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

* Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5% du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2010, la répartition du capital d'ARTEA était la suivante :

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

* Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5% du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2009, la répartition du capital d'ARTEA était la suivante :

	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote réels	Pourcentage des droits de vote théoriques
Philippe BAUDRY	964 019	71,75%	964 019	71,75%
Bruno HANROT	182 760	13,60%	182 760	13,60%
B PROMOTION	95 610	7,12%	95 610	7,12%
Minh Hue HANROT	81 090	6,04%	81 090	6,04%
Autres actionnaires*	20 011	1,49%	20 011	1,49%
Total	1 343 490	100%	1 343 490	100%

* Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5% du capital et des droits de vote.

5.3 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE D'ARTEA

5.3.1 Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus

5.3.1.1 Historique

La société ARTEA a été créée en 2001 par son Président actuel Philippe BAUDRY, fort d'un passé de 25 années d'expérience dans l'immobilier d'entreprises et plus de 350 000 m² réalisés.

Dès l'origine, ARTEA intervient à la fois dans la promotion de logements et de bureaux. L'activité de foncière se recentre à partir de 2003 dans l'immobilier d'entreprises.

La volonté d'ARTEA est de se positionner comme un promoteur 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 la réalisation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque principalement intégrés au bâti de différents immeubles détenus par ARTEA. La société développe exclusivement des immeubles BBC⁵ 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 GTC⁶, des systèmes de récupération des eaux de pluie, etc.

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

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

Début 2010, une filiale d'ARTESOL dont la dénomination sociale est ARTESOL ENERGIE SOLAIRE, est créée avec l'appui de la Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après « CDC ») selon une répartition actionnariale de 60% pour ARTESOL et 40% pour CDC. Cette structure a permis de financer, réaliser et installer des centrales qui ont été livrées courant de l'année 2010 à Montpellier, Aix en Provence et Meyreuil (département 13 – Bouches-du-Rhône).

En 2011, ARTEA livre la première tranche de l'ARTEPARC à Meyreuil qui constitue le premier parc tertiaire français de bâtiments de nouvelle génération produisant une grande partie de son énergie et

⁵Bâtiment 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.

⁶ 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.

offrant des services à forte valeur ajoutée environnementale labellisés BBC. Ce parc est détenu par la société ARTEPARC MEYREUIL, elle-même détenue à 65% par ARTEA et à 35% par CDC.

En 2012, FESV, filiale à 100% d'ARTEA, a procédé à une émission d'obligations convertibles pour un montant de 8,3 M€. FESV est une structure juridique qui porte différents actifs immobiliers situés à Aix en Provence.

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

Au mois d'octobre 2013, ARTEA a acquis 96,70% du capital de MEDEA dont les titres sont cotés sur le compartiment C de NYSE EURONEXT Paris.

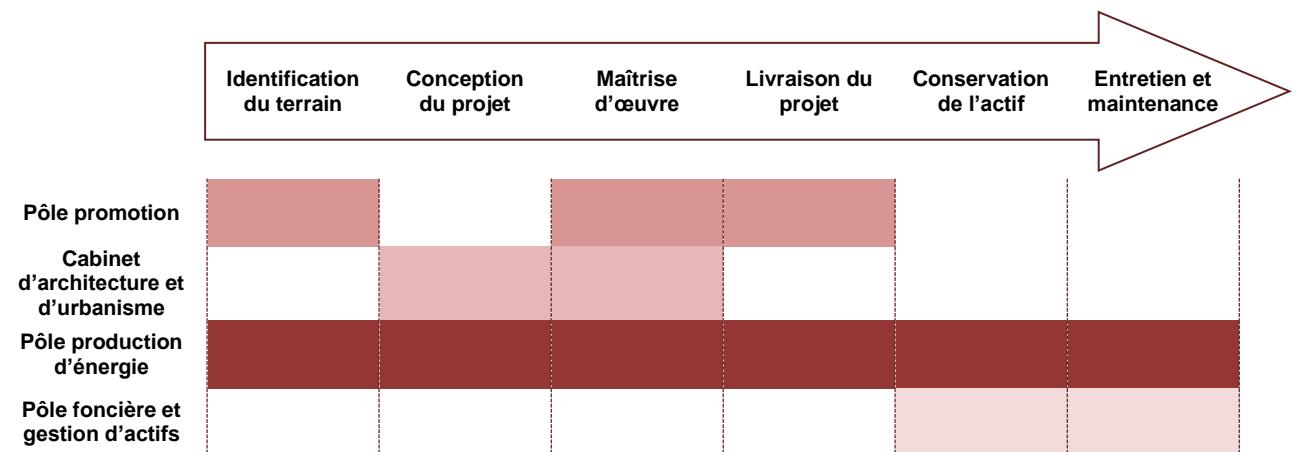
Le Groupe a lancé en novembre 2013 la société ARTEA SERVICES (filiale à 100% d'ARTEA) qui propose des services d'accompagnement intégrés aux bâtiments développés par le Groupe.

Au mois d'avril 2014 les sociétés VOLUME B (créé en 2002 par Philippe BAUDRY et assurant les missions de maîtrise d'œuvre et de pilotage des travaux en partie pour les filiales d'ARTEA) et B PROMOTION (créeée en 2005 par Philippe BAUDRY, société de promotion immobilière) ont été apportées au sein d'ARTEA.

5.3.1.2 Les pôles d'activité du groupe

ARTEA est un groupe composé de différentes structures principalement immobilières. Il se positionne en tant qu'opérateur global développant des projets d'ensemble et maitrisant ainsi toute la chaîne de compétences liées aux différents métiers de l'immobilier. ARTEA apporte ainsi des solutions globales qui vont de la conception, intégrant une dimension environnementale et écoresponsable, en passant par la réalisation, le financement et l'exploitation de ses programmes.

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



A la date des présentes, le Groupe anime ses compétences selon l'organisation suivante au sein des structures juridiques suivantes :



Source : ARTEA

Le Groupe est ainsi composé de quatre principaux pôles d'activités regroupés au sein de structures juridiques dédiées. Un organigramme détaillé est présenté dans le paragraphe 2.5.1.2.1 ci-dessus.

5.3.1.2.1 ARTEPROM et B PROMOTION : le pôle promotion d'ARTEA

ARTEPROM et B PROMOTION sont les deux structures de promotion immobilière du Groupe. Elles interviennent en amont du processus de maîtrise d'œuvre, de création ou de restructuration d'un actif.

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

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

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

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

Dans le cadre de l'exécution de ses chantiers, le Groupe réalise des appels de marché pour chacun des projets. Le directeur de programme du projet sélectionne le mieux disant. En conséquent, le Groupe fait appel à différents prestataires selon les projets. Par ailleurs, pour chaque risque pris dans le cadre de la réalisation des projets, une assurance est mise en place (cf. 5.4.8 ci-dessous).

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

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

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

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

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

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

- Un pôle de services regroupant : une boulangerie, un restaurant, une salle de sport, un service de covoiturages (via un site internet d'échange propre à chaque ARTEPARC), la mise à disposition de voitures électriques (réservables par un système propre à chaque ARTEPARC),
- Un parc environnemental et écologique avec un système de récupération et stockage des eaux de pluies et réutilisation pour l'arrosage des plantes.

Par ailleurs, le hall de chacun des immeubles est équipé d'un tableau de bord GREENVIEW© (développé au 5.3.1.2.3 ci-dessous) sur grand écran permettant de suivre la consommation et la production d'énergie et d'eau, les températures intérieure et extérieure, les équivalents d'émissions de CO₂ économisées, etc.. Il permet également les échanges sur le système de réservation des véhicules électriques de l'ARTEPARC. Ce dernier est ainsi l'interface entre les différents utilisateurs de l'ARTEPARC.

L'activité d'ARTEPROM est concentrée sur l'immobilier d'entreprise tandis que B PROMOTION a également une activité de construction et de rénovation de logements.

5.3.1.2.1.1 ARTEPROM

ARTEPROM a été créée en 2007 afin qu'ARTEA puisse intégrer ses propres moyens de maîtrise d'ouvrage.

A la date des présentes, les principales réalisations livrées par ARTEPROM 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 Euréka, 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.

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.



Source : ARTEA

- **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. 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.



Source : ARTEA

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. Il s'agit d'un immeuble à démarche environnementale, équipé de panneaux photovoltaïques et doté d'une isolation thermique de grande qualité.



Source : ARTEA

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. Les plateaux s'organisent autour d'un patio central situé sous une grande verrière.



Source : ARTEA

D'une surface totale de 1 099 m², le bien est loué auprès d'un seul locataire (ACD Aix) depuis sa livraison.

5.3.1.2.1.2 B PROMOTION

B PROMOTION a été créée et développée par Philippe BAUDRY en 2004 et a été apportée au Groupe ARTEA au mois d'avril 2014. La structure a été développée afin de conquérir une place d'opérateur généraliste innovant et indépendant. Elle est présente sur des projets de promotion immobilière d'entreprises et de centres commerciaux. Elle conçoit des projets immobiliers innovants et à forte valeur ajoutée recherchant l'harmonie entre l'Art et la Matière en faisant preuve d'imagination et en privilégiant une architecture authentique.

A l'origine, B PROMOTION est née en métamorphosant d'anciens bâtiments par des opérations de rénovation lourde.

A la date des présentes, les principales réalisations livrées ou en développement par B PROMOTION sont les suivantes :

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



Source : ARTEA

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).

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.



Source : ARTEA

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.

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.



Source : ARTEA

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 Pommesargues 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.



Source : ARTEA

Ainsi, cet ensemble immobilier lancé en blanc et vendu à AMUNDI était entièrement loué à sa réception par les sociétés ACCOR et CREDIT MUTUEL.

- **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 Millénium 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. Le bien se compose de deux ailes de bureaux reliées entre elles par le hall principal.

Le bâtiment vise des performances du niveau BBC. Le bâtiment est loué depuis sa livraison à un seul locataire : INSIDE SECURE.

5.3.1.2.2 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 en-cours 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'ensemble des actifs détenus par le Groupe est présenté dans le paragraphe 5.3.1.5 ci-dessous.

L'offre proposée et le positionnement environnemental 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 dans le dernier tableau de la note 24 de l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013 (cf. 5.5.1.1 ci-dessous) intitulé

« loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple ».

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

5.3.1.2.3 ARTESOL : la filiale environnementale du Groupe

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

Elle assure une mission de conseil et d'ingénierie environnementale. A ce titre, ARTESOL développe une activité de recherche et développement, de dépôt de brevets et de certifications « GREEN RATING ». Ce pôle d'ARTEA pilote la stratégie de développement des énergies renouvelables du Groupe. ARTESOL a investi dans des centrales photovoltaïques et un barrage hydraulique pour produire et vendre de l'électricité auprès d'EDF.

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

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



Exemple de casquette solaire



Illustration d'isolation par l'extérieur

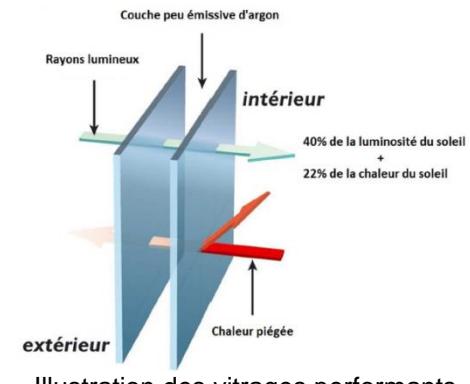


Illustration des vitrages performants

Source : Société

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

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

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

- Présentation des centrales solaires du Groupe

La surface totale des panneaux photovoltaïques installés sur les bâtiments d'ARTEA représentent 4 000 m² soit environ 6 400 modules.

A titre d'exemple et concernant l'ARTEPARC de Meyreuil décrit au paragraphe 5.3.1.2.1 ci-dessus, la consommation annuelle du parc s'élève à 88 kWhep/m² pour une production annuelle de 126 kWhep/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.

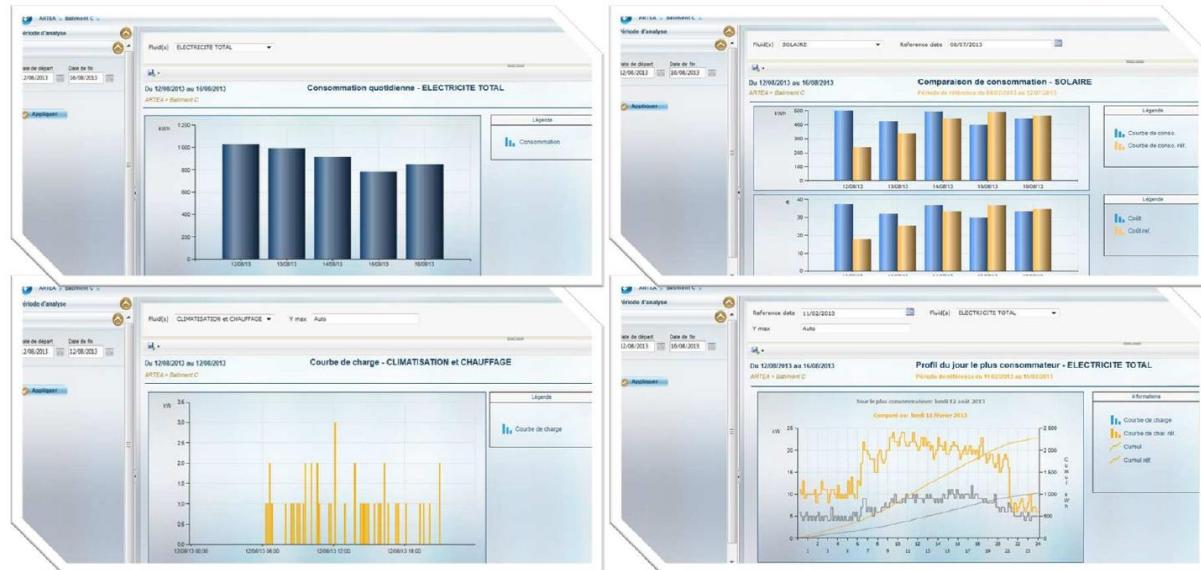
- Présentation de la centrale hydraulique du Groupe

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.

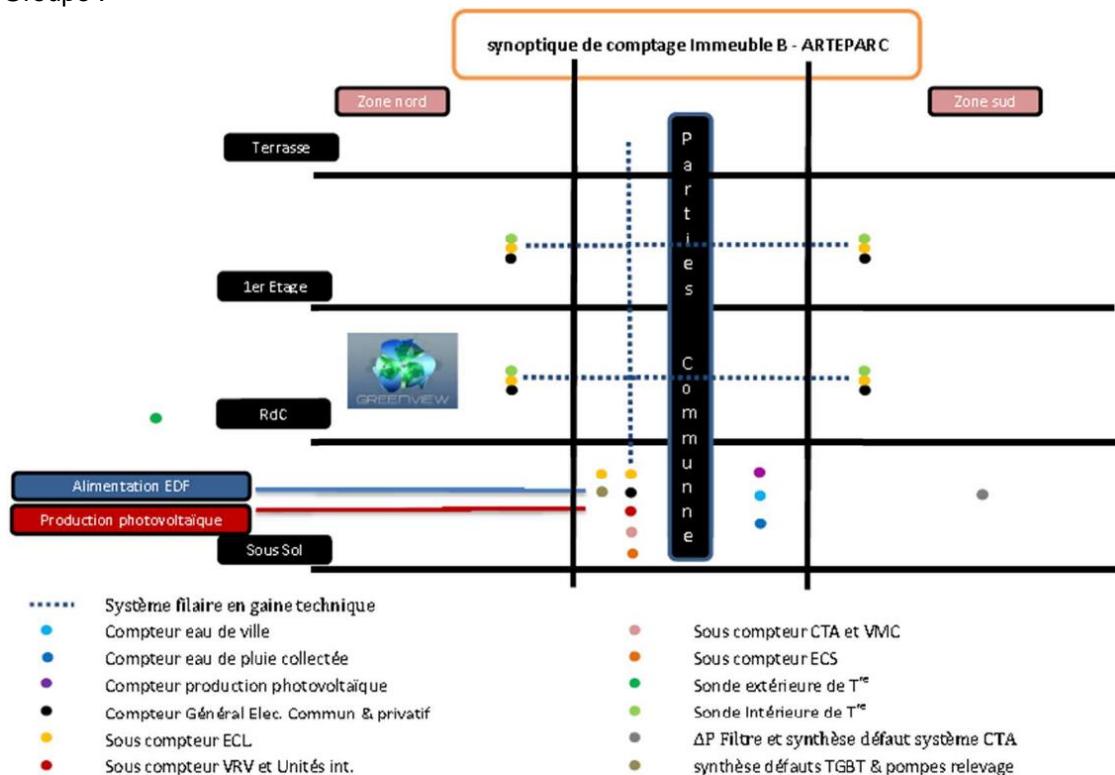
Ce service favorise les rapports entre le bailleur et ses locataires en proposant une plateforme complète de services avec pour objectifs :

- D'offrir aux entreprises des solutions concrètes pour participer à une réduction de leur impact environnemental lié à leur activité,
- De construire une 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.

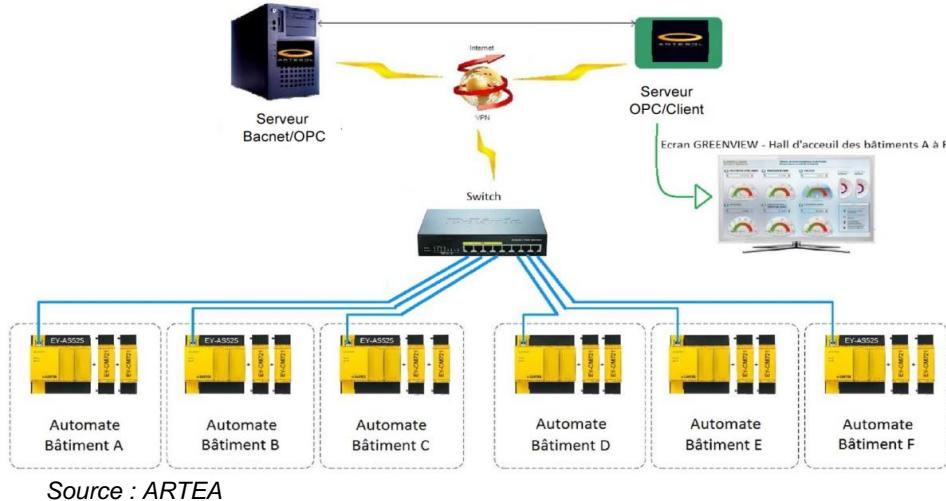
Afin de mesurer les données, ARTESOL a prévu dans le cahier des charges confié aux structures de promotion du Groupe ARTEA, le déploiement des installations nécessaires pour collecter les données du suivi énergétique. Ces outils de mesure, adaptés à chaque bâtiment, définissent le plan de comptage.

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 ensuite permettent 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.

5.3.1.2.4 VOLUME B : le cabinet d'architecture et d'urbanisme du Groupe

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

VOLUME B bénéficie d'une grande expérience dans la réflexion environnementale et écoresponsable liée au monde du travail et à l'immobilier d'entreprise.

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.

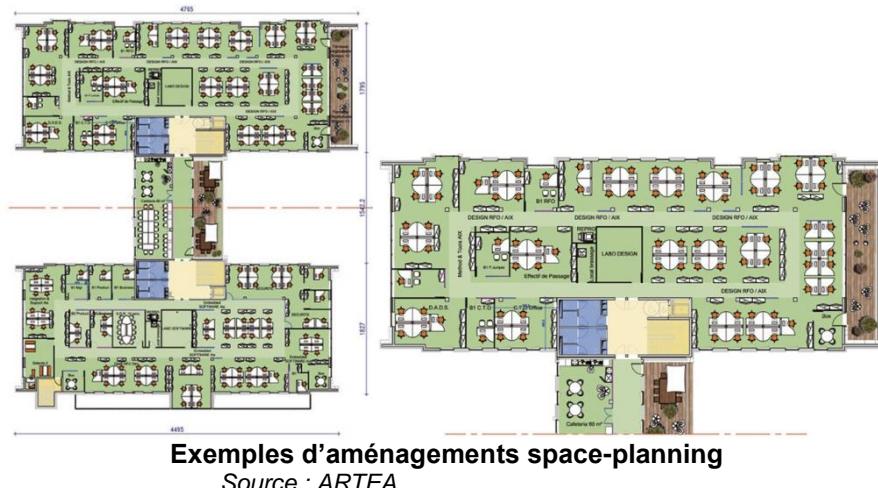
Le cabinet assure les missions de maîtrise d'œuvre et de pilotage des travaux en partie pour les filiales d'ARTEA. VOLUME B intervient sur des projets d'urbanisme, d'architecture et également d'aménagement et de space planning. Son savoir-faire consiste à réaliser des immeubles environnementaux tout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

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

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

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

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



5.3.1.3 Opérations en cours

5.3.1.3.1 *Investissements potentiels à court et moyen terme*

- **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 et réalisé par ARTEPROM est situé sur un ancien site d'activités qui a été démolie.

Concernant le bâtiment A, les plateaux de bureaux seront de forme rectangulaire, organisés autour d'un noyau central regroupant les circulations verticales. La surface totale construite sera 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 fin juin 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 et réalisé par ARTEPROM est situé sur un ancien site d'activités qui a été démolie.

Concernant le bâtiment B, les plateaux de bureaux seront de forme rectangulaire, organisés autour d'un noyau central regroupant les circulations verticales. La réalisation de ce chantier d'une surface totale de 1 445 m² est assurée par ARTEPROM. Deux locataires ont conclu des baux avec ARTEA pour une livraison des locaux prévue fin juin 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 et réalisé par ARTEPROM est situé sur un ancien site d'activités qui a été démolie.

L'ensemble immobilier est en cours de terrassement à la date des présentes. La promotion est assurée par ARTEPROM. 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 est prévue à la signature pour le mois de Mars ou Avril 2014.

La construction de cet immeuble serait assurée à 60% par ARTEPROM et à 40% par B PROMOTION (cette répartition est basée sur la ventilation historique des projets réalisés ces trois dernières années par le Groupe). 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 5.3.1.2.1 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 3ème 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.

La construction de cet immeuble serait assurée à 60% par ARTEPROM et à 40% par B PROMOTION (cette répartition est basée sur la ventilation historique des projets réalisés ces trois dernières années par le Groupe). 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 pour cette première tranche a été déposé et est en cours d'instruction. Un bail a d'ores et déjà été signé et le début des travaux est prévu pour le mois de juin 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'Ile-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.

La construction de cet immeuble sera assurée à 60% par ARTEPROM et à 40% par B PROMOTION (cette répartition est basée sur la ventilation historique des projets réalisés ces trois dernières années par le Groupe). 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 mai 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 d'une surface à construire de 2 050 m². Un locataire a conclu un bail avec ARTEA pour une livraison des locaux prévue fin avril 2014. La réalisation est assurée par ARTEPROM et sera cédée à un tiers. Ce bien n'a pas vocation à être conservé au sein du Groupe.



Source : ARTEA

- **Meyreuil – Bachasson D** : 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 d'une surface à construire de 1 406 m² est en cours de commercialisation. La réalisation est assurée par ARTEPROM et sera cédée à un tiers. Ce bien n'a pas vocation à être conservé au sein du Groupe.



Source : ARTEA

- **Aix en Provence – Carreau de la Mine** : 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 5.3.1.2.1 ci-dessus. Le projet de construction de ce nouvel ARTEPARC est situé à Meyreuil pour une surface locative de 13 200 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 7 bâtiments (R+2) à usage de bureaux, pour une surface locative totale de 13 200 m², sous forme de parc tertiaire, dotés de toitures photovoltaïques, de nombreux espaces verts et 359 places de stationnement dont 164 en sous-sol.

La construction de cet immeuble serait assurée à 60% par ARTEPROM et à 40% par B PROMOTION (cette répartition est basée sur la ventilation historique des projets réalisés ces trois dernières années par le Groupe). 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

- **Nîmes – ARTEPARC – ZAC Bresse** : 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 5.3.1.2.1 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. La construction de cet ensemble serait assurée à 60% par ARTEPROM et à 40% par B PROMOTION (cette répartition est basée sur la ventilation historique des projets réalisés ces trois dernières années par le Groupe). L'ensemble de la surface construite serait conservée et louée à des tiers par le Groupe.



Source : ARTEA

- **Meyreuil – Bachasson B** : l'opération immobilière se décompose en deux bâtiments. La localisation de ces bâtiments à construire 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 2 050 m² est en cours de commercialisation. La construction sera assurée par ARTEPROM et sera cédée à un tiers. Ce bien n'a pas vocation à être conservé au sein du 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 5.3.1.2.1 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.

La construction de cet immeuble serait assurée à 60% par ARTEPROM et à 40% par B PROMOTION (cette répartition est basée sur la ventilation historique des projets réalisés ces trois dernières années par le Groupe). 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

- **Montpellier – ARTEPARC Odysseum** : cette opération consistera dans la construction d'un nouvel ARTEPARC sur la base du concept d'ores et déjà déployé à Meyreuil et décrit dans le paragraphe 5.3.1.2.1 ci-dessus. Le projet de construction de ce nouvel ARTEPARC est situé à Montpellier pour une surface locative à définir L'environnement proche le centre commercial « Odysseum ».

ARTEPARC Odysseum c'est aussi :

- La proximité de Montpellier ;
- Le carrefour d'un réseau européen de transport avec toutes ses modalités accessibles (échangeur autoroutier, gare et aéroport) ;
- Un parc clos et sécurisé ;
- De nombreux parkings en pied d'immeuble (1 place pour moins de 30 m²) ;
- Un aménagement paysager diversifié, écologique et qualitatif comprenant bassins et jardin potager.

Notre projet ARTEPARC Odysseum intègre un projet environnemental global s'intégrant à l'Eco-Cité. Chaque bâtiment disposera d'un niveau de performance très élevé. Chaque immeuble disposera en toiture d'une centrale solaire qui permet à l'ensemble d'être à énergie positive ainsi que des infrastructures de stockage de l'énergie.

A l'échelle du Parc, un réseau « Smart Grids » ou « Réseau intelligent » permet grâce au traitement des données de réguler et d'optimiser les consommations d'énergie de l'ensemble de l'ARTEPARC.

Pour accompagner les utilisateurs de l'ARTEPARC, différents types de services sont prévus :

- Des services d'accompagnement qui apportent de la convivialité au quotidien ;
- Des services pour le développement durable qui proposent des solutions permettant à chacun de devenir un acteur du développement durable ;
- Des services de « Green Training » qui grâce à des supports de formation basés sur les données collectées par notre système Greenview stimulent la responsabilité sociale de chaque utilisateur.

La construction de cet immeuble serait assurée à 60% par ARTEPROM et à 40% par B PROMOTION (cette répartition est basée sur la ventilation historique des projets réalisés ces trois dernières années par le Groupe). 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

- **Mulhouse – Gare TGV Lot 1 A** : le projet de développement concerne un ensemble immobilier qui pourrait être construit au cœur de la Z.A.C. Gare Site TGV, actuellement en développement et qui s'étend le long des voies ferrées de part et d'autre de la gare de Mulhouse. Le bien se situe plus précisément au sein d'un îlot tertiaire délimité au Nord par le canal, au Sud par la voie Sud et les voies ferrées et à l'Ouest par le Pont de Riedisheim. Un immeuble de bureaux neufs a déjà été livré sur cet îlot. L'ensemble immobilier à construire pourrait être élevé sur un rez-de-chaussée et trois niveaux pour une surface totale de 4 300 m².

En cas de réalisation de ce chantier, la promotion serait assurée par ARTEPROM.



Source : ARTEA

5.3.1.3.2 Principales cessions réalisées par l'émetteur sur les trois derniers exercices

DATES	IMMEUBLES	ACQUEREURS	LOCATAIRES	Adresse Immeuble	Surface (m ²)
18/11/2010	SIEMENS	ACCIMMO PIERRE (BNP PARIBAS)	SIEMENS	MERIGNAC	1 948
20/09/2010	APOLLO B	AMUNDI	ORANGE	ZAC DE L'EUREKA-MONTPELLIER	7 260
20/09/2010	APOLLO A	AMUNDI	ORANGE	ZAC DE L'EUREKA-MONTPELLIER	3 280
22/12/2011	KPMG	VERGNIAUD (KPMG)	KPMG	ZAC DE L'EUREKA-MONTPELLIER	2 132

5.3.1.4 Principaux marchés

5.3.1.4.1 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 1er 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 1^{er} 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.



○ Valeurs locatives

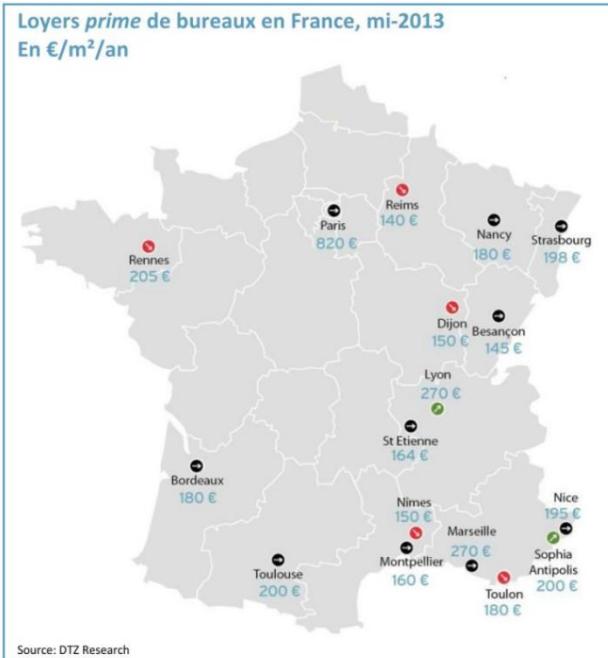
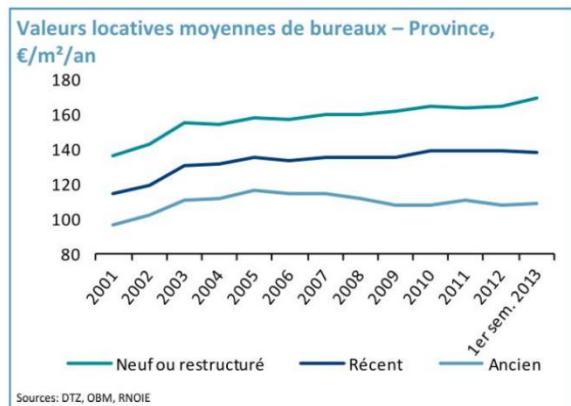
En dépit d'un contexte de marché difficile car attentiste, les valeurs locatives ont plutôt bien résisté en France. La valeur moyenne des transactions de bureaux neufs atteint 170 €/m²/an au 1^{er} semestre 2013, en hausse de 2% par rapport à 2012. Les progressions de loyers les plus significatives ont 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-offre 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.

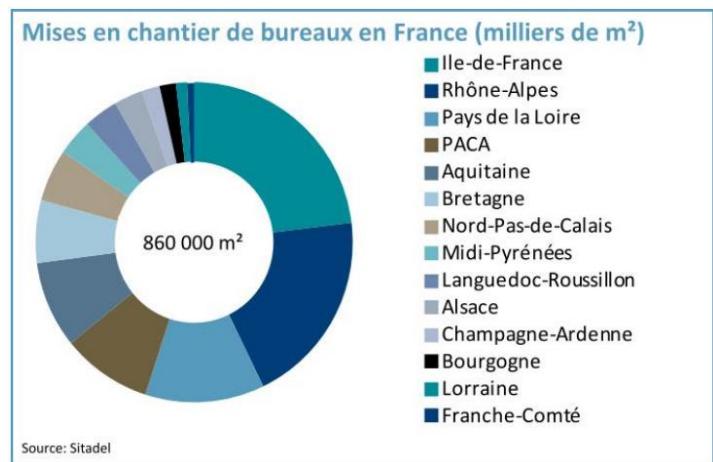
Les valeurs extrêmes, supérieures à 2 ans de commercialisations, rencontrées à Strasbourg, Sophia-Antipolis ou encore à Nancy, tranchent avec celles de Toulon et Saint-Etienne où le marché se tend faute d'offres. Les marchés sur-offreurs devraient voir leurs valeurs locatives baisser pour faciliter l'écoulement 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**

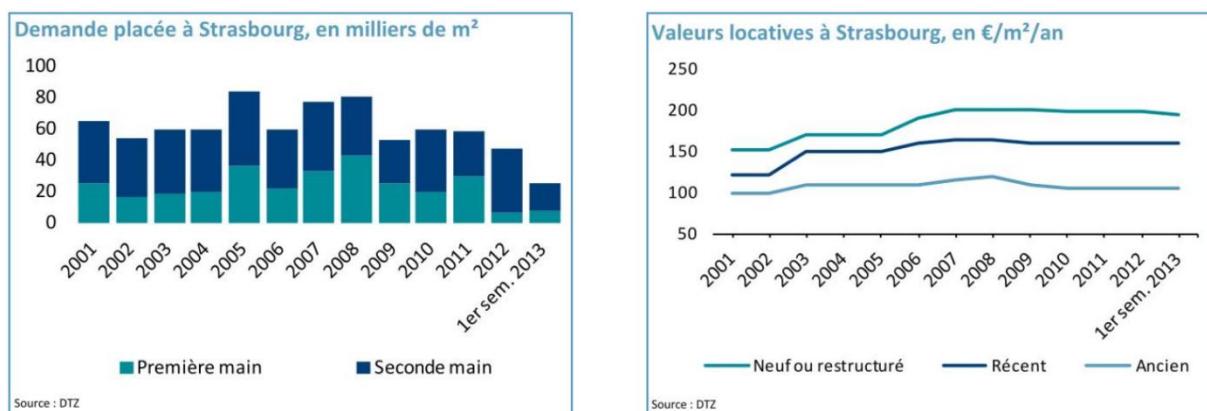
Avec 26 700 m² de bureaux commercialisés au 1^{er} semestre 2013, compte-propres inclus, l'activité sur le marché tertiaire strasbourgeois est en ligne avec sa moyenne décennale. Si les transactions ont été plutôt dynamiques sur le segment des surfaces de première main, avec près de 9 000 m² placés, 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 1^{er} 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).

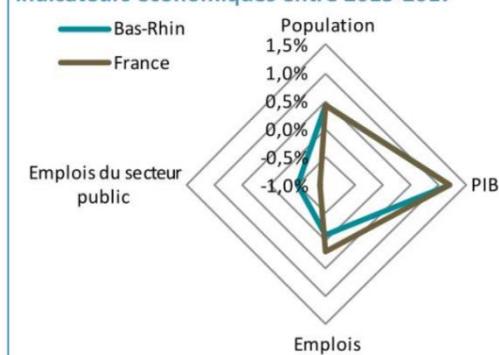
L'agglomération strasbourgeoise pourrait voir se développer de nombreux projets porteurs d'une dynamique de développement environnemental, autour de sites existants, principalement en périphérie (Espace Européen notamment), mais également en cœur d'agglomération, autour de l'axe des « Deux Rives ». Plus 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.



Taux de croissance annuel moyen des principaux indicateurs économiques entre 2013-2017



- Le marché locatif tertiaire à Nîmes au 1er semestre 2013

- **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%).

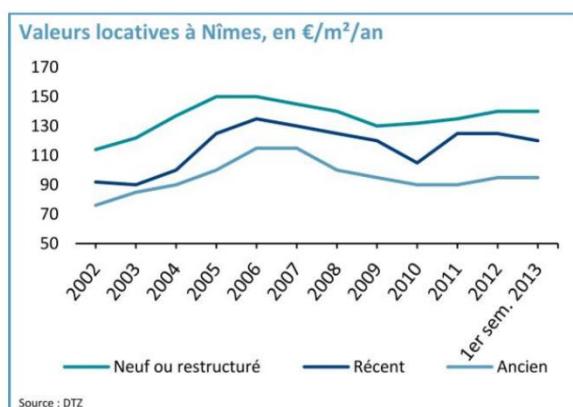
Cette belle performance s'explique notamment par la concrétisation de quelques opérations en VEFA réalisées sur des plateaux supérieurs à 1 000 m². La plus importante d'entre elles est le positionnement de l'URSSAF sur 2 200 m² dans l'immeuble « Altis II ». Les projets en VEFA devraient se multiplier 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 des lancements 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.

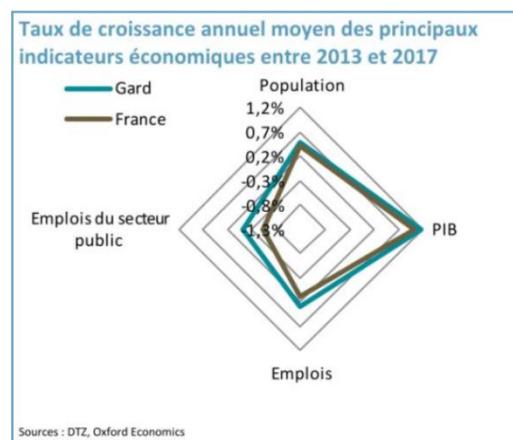
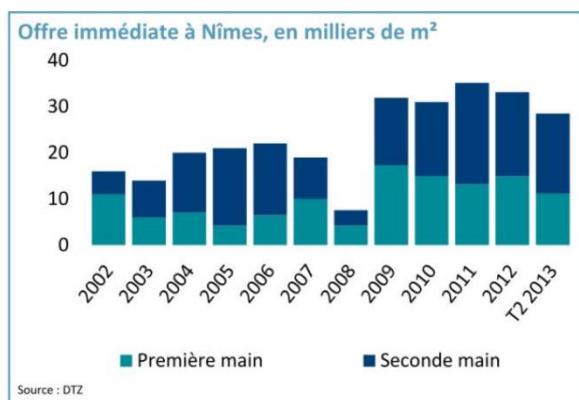
Face au désintérêt grandissant des utilisateurs pour les surfaces anciennes, le stock vacant à Nîmes est essentiellement constitué de bureaux de 2^{nde} main, ce type de locaux représentant près des 2/3 des disponibilités. Les surfaces neuves représentaient quant à elles un peu plus de 11 000 m² fin 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**

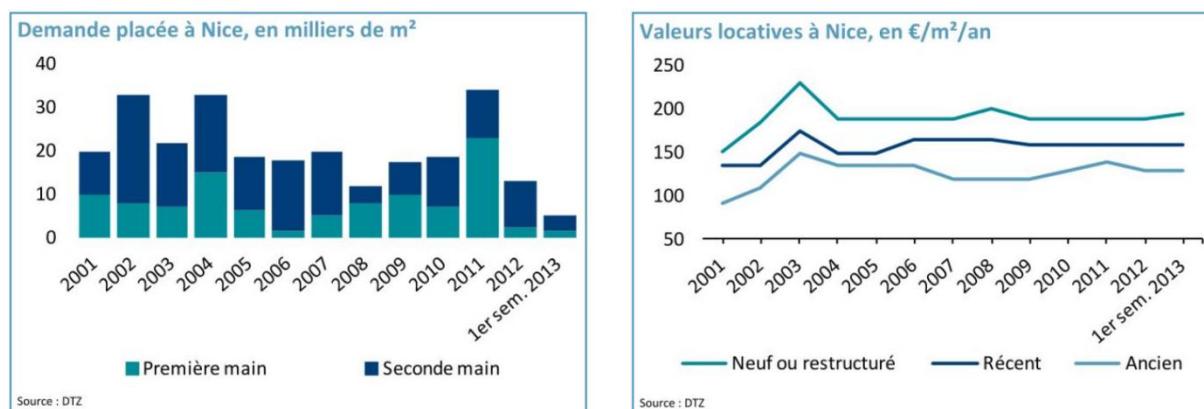
Après une année 2012 morose, le marché des bureaux niçois ne parvient pas à retrouver un second souffle avec 5 000 m² placés au cours du 1^{er} semestre 2013, soit un volume en baisse de 28% en un an.

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 2^{nde} main dans l'immeuble « Aéropole ». 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 2^{nde} main a légèrement baissé, s'établissant à 130 €/m²/an, sous l'effet de la remise sur le marché de surfaces de 2^{nde} 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 1^{ère} main.

Avec 24 500 m² disponibles, fin juin 2013, quasi-exclusivement sur des bâtiments de 2^{nde} main, le stock d'offre disponible ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

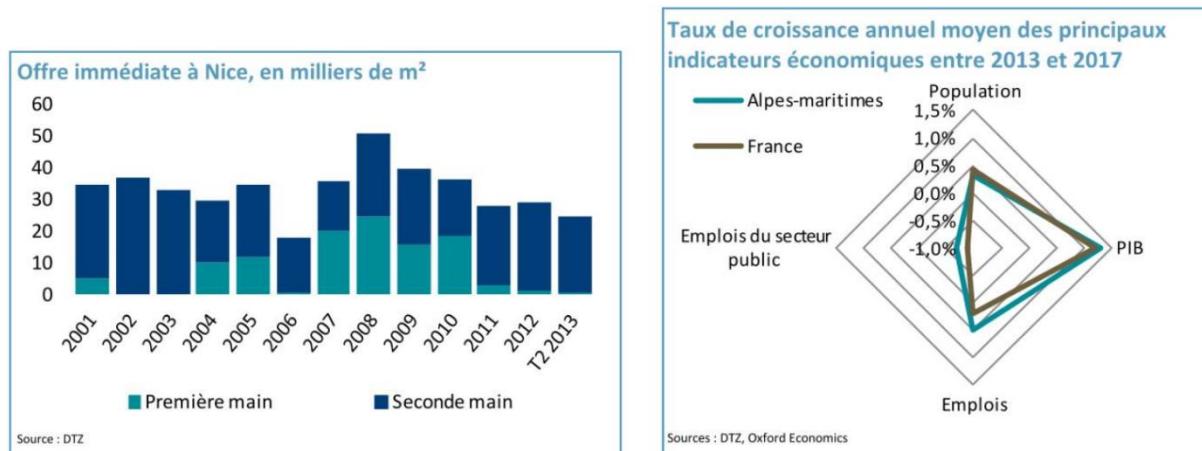
Les surfaces de 1^{ère} main, qui représentaient encore 16 000 m² d'offre fin 2008, ne se limitent plus qu'à un plateau de 500 m². Les surfaces disponibles de qualité se limitent à des libérations sur des bâtiments livrés au début des années 2000.

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

- **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'élèvent 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 Pichaury.

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.

- **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 représentent l'essentiel de l'offre de bureaux : la Duranne et Pichaury-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).



- **Le marché locatif tertiaire à Marne-la-Vallée au 4^{ème} trimestre 2013**

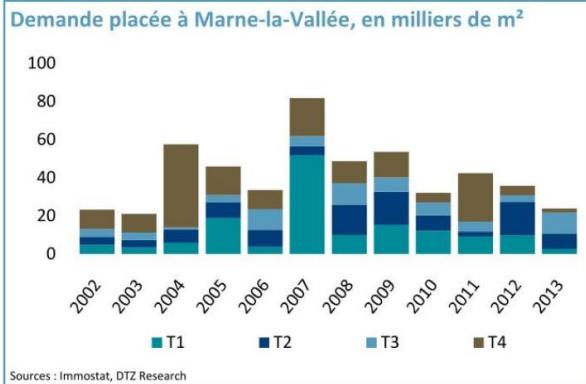
- **Demande placée et valeurs locatives**

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 m ²	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.

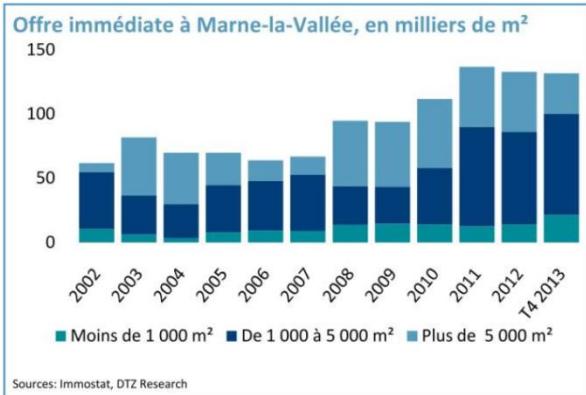
La valeur locative moyenne de seconde main est, quand à elle, restée relativement stable (+2%), s'établissant à 143 €/m²/an fin 2013.

○ 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.

Disponibilités de première main (de plus de 5 000 m²) certaines et probables à Marne-la-Vallée, en milliers de m²



Source: DTZ Research

5.3.1.4.2 Le marché de l'investissement 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.

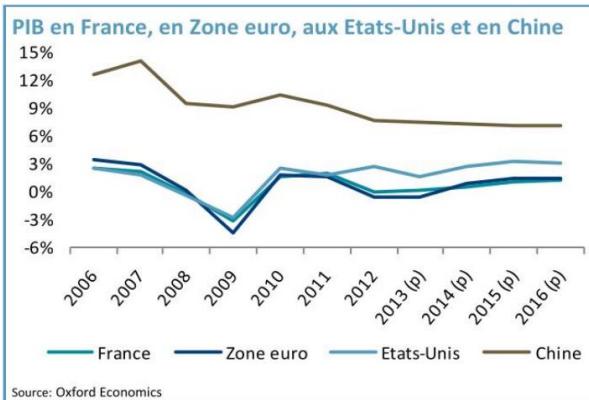
Avec une croissance de 7,7% en 2013 et une prévision de 7,3% pour 2014, la Chine demeurera la locomotive de l'économie mondiale. Pour autant, ces prévisions, bien inférieures aux performances à deux chiffres enregistrées pendant 30 ans, confirment le ralentissement de l'économie chinoise.

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 nippone 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.



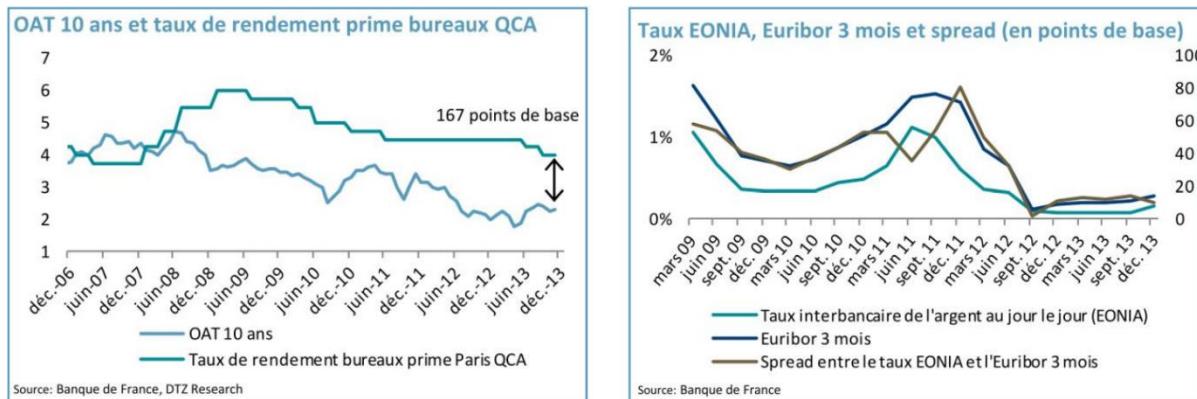
Source: Oxford Economics

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%.

- 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.

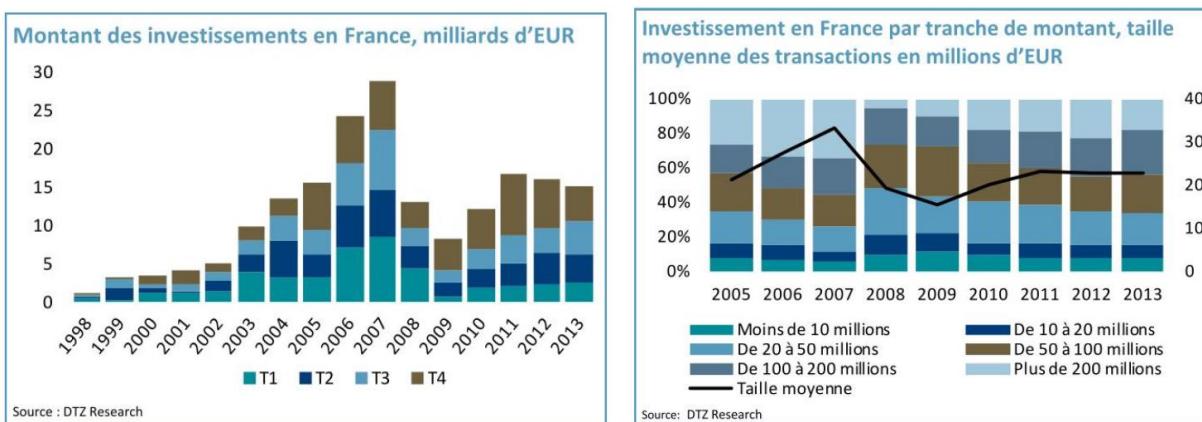


- Le marché en France au 4^{ème} trimestre 2013

- 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).



- 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.

Nombre de transactions par tranche de montant			
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 4^{ème} 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

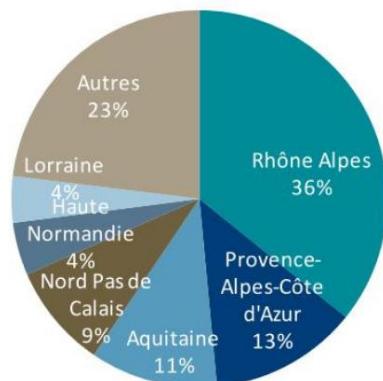
La région Rhône-Alpes arrive très largement en tête des marchés régionaux, avec plus d'1,2 milliard d'euros engagés, soit 41% des investissements réalisés en régions en 2013. Avec près de 786 millions d'euros d'investissement, le bureau a capté près des deux tiers de ces engagements. Les cessions des immeubles « Anthémis » par DEUTSCHE ASSET AND WEALTH MANAGEMENT (85 millions d'euros) et « City One » par INVESCO constituent les opérations les plus significatives du 4^{ème} trimestre.

Loin derrière, la région PACA arrive en 2^{ème} 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.

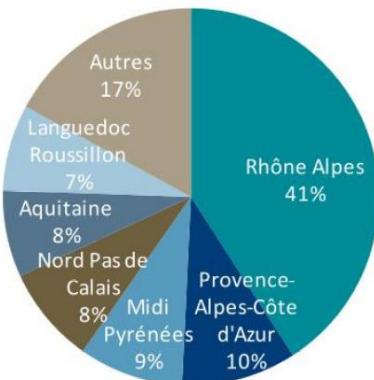
Suit, de près, la région Midi-Pyrénées, avec près de 270 millions d'euros, contre seulement 94 millions en 2012. Si le commerce a largement participé à cette performance grâce à l'opération sur « Espace Gramont », le bureau n'est pas en reste avec près de 110 millions d'euros d'engagements.

Répartition des investissements en régions

En 2012



En 2013



Source: DTZ Research

- 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**

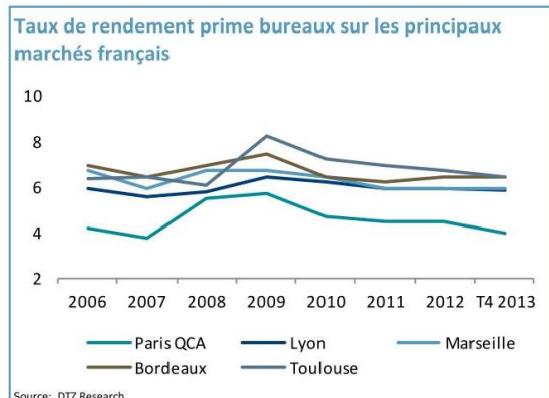
Les taux de rendement prime bureaux des principaux marchés français ont connu une nouvelle correction en 2013. Ce taux se positionne ainsi à 4,00 % à Paris Quartier Central des Affaires, à 5,90% à Lyon, et à 6,50% à Toulouse et Bordeaux. Ailleurs, les taux de rendement prime sont demeurés globalement 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.

Taux de rendement prime fin 2013		
Type d'actif	Ile-de-France	Régions
Bureaux	4,00%	5,90 – 8,50%
Commerce de centre-ville	4,00%	4,75 – 5,00%
Logistique	7,35%	7,50%

Source: Immostat, DTZ Research



5.3.1.5 Propriétés immobilières, usines et équipements

Au 31 décembre 2013, 24 actifs détenus par le Groupe sont actuellement loués. Sur cette surface totale de 44 699 m² :

- ARTEPROM est intervenue pour la réalisation d'une surface totale de bureaux de 26 264 m²,
- B PROMOTION est intervenue pour la réalisation d'une surface totale de bureaux de 8 906 m²,

et le solde des surfaces détenues, soit 9 528 m² a été acquis auprès de tiers.

Tous les actifs réalisés par ARTEPROM ou B PROMOTION et sont présentés dans le paragraphe 5.3.1.2.1 ci-dessus.

Les 7 actifs détenus par le Groupe qui n'ont pas été construits ni par ARTEPROM ni pas B 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 Provencal** : 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

5.3.1.6 Organisation opérationnelle

Monsieur Philippe BAUDRY, Président et fondateur d'ARTEA et Monsieur Bruno HANROT, Directeur Général Délégué, conduisent la stratégie de développement d'ARTEA. Monsieur Frédéric VYXIENH assure la direction financière et administrative du Groupe. Enfin, Monsieur François ROULET assure la direction du développement d'ARTESOL et apporte son concours à l'élaboration de la stratégie innovation énergie et environnement du Groupe ARTEA.

L'organisation opérationnelle d'ARTEA s'appuie sur les compétences internes de ses équipes et de celles de ses filiales.

5.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branches d'activité et marchés géographiques

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'avancement.

- 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.

L'état de la situation financière par activités est présenté ci-dessous :

En K€	2013	2012	2011
Chiffre d'affaires dont	9 143	10 603	n.d.
- Foncier	7 228	4 543	n.d.
- Promotion	19 724	28 220	n.d.
- Energie	1 053	1 259	n.d.
- Administratif	0	125	n.d.
- Inter secteurs	(18 863)	(23 544)	n.d.

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

La répartition et le nombre de salariés au 31 décembre 2013, 2012 et 2011 sont les suivants :

	2013	2012	2011
Employés	6	3	1
Technicien	2	2	0
Agent de maîtrise	0	0	1
Cadres	16	12	9
Total	24	17	11
<i>Dont femmes</i>	13	9	6
<i>Dont hommes</i>	11	8	5

Par ailleurs, la répartition par activité et par site géographique au 31 décembre 2013 est la suivante :

	Vésinet	Aix
ARTEA	3	0
ARTEPROM	3	3
ARTESOL	2	2
VOLUME B *	5	0
B PROMOTION *	4	0
ARTESOL HYDRAU	1	0
LE VESINET PARC * **	1	0
Total	19	5

Source : ARTEA

* Ces entités sont intégrées au 01 janvier 2014 suite aux opérations d'apports.

** Société détenue à 60% par B PROMOTION.

A date du présent Document, les embauches suivantes ont été opérées depuis la date du 31 décembre 2013 :

Un directeur de programmes est arrivé en janvier 2014.

Un responsable de programmes a été embauché à l'agence d'Aix en remplacement de l'ancien directeur de programmes qui a quitté le Groupe au mois de janvier 2014.

5.3.3.1 Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)

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. Environ 85% des équipes travaillent dans les locaux du Vésinet et le solde à Meyreuil.

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.

5.3.3.2 Présentation de l'agence d'Aix en Provence

Le Groupe, de par sa forte activité dans le Sud de la France, a souhaité s'implanter au cœur du pays d'Aix en créant une agence locale en 2007 située sur le site de Meyreuil. A cette occasion, un directeur de programmes ARTEPROM 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.

5.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe

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'avancement.

- 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.

L'état de la situation financière par activités est présenté ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Note	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	4	(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	5	(416)	432	(464)	-	(447)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6	(704)	-	-	1 563	859
Autres produits et charges opérationnels courants	7	397	(534)	293	-	156
Résultat opérationnel		3 626	1 610	534	(0)	5 770
Coût de l'endettement financier net	9	(1 825)	-	(77)	-	(1 902)
Autres produits et charges financiers	8	(94)	(26)	(78)	-	(199)
Impôts sur les résultats	22	(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
Résultat net par action (en €) - Revenant aux actionnaires de la société		0,41	0,87	0,15	0,00	1,43
Résultat net dilué par action (en €) - Revenant aux actionnaires de la société		0,41	0,87	0,15	0,00	1,43

5.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe

- La société ARTEPACK (filiale à 100% d'ARTEA) 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 1^{er} 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 ARTEPACK 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 (nouvelle dénomination de la société ARTEPACK) 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).

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 ARTEPACK (filiale à 100% d'ARTEA), bailleuse, 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 ARTEPACK 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.

3. La société ARTEPROM (filiale à 99,9% d'ARTEA) s'est vue confier par la société ARTEPACK (filiale à 100% d'ARTEA) 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 (anciennement ARTEPACK) 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.

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.

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 (détenue à 100% par B PROMOTION) 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.

8. La SARL PANORAMA 2002 (détenue 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 de 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.

L'affaire a été plaidée devant le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence le 4 février 2014 et a été mise en délibéré au 8 avril 2014, délibéré prorogé sine die (le greffe prévoit un report d'environ un mois en raison de la surcharge de la chambre civile concernée).

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 référez 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. »

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

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont ARTEA 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 d'ARTEA.

5.4 FACTEURS DE RISQUE

La présente section décrit les facteurs de risque afférents au Groupe ARTEA.

Le Groupe ARTEA a procédé à une revue des risques et considère avoir présenté ci-dessous tous les risques significatifs connus à ce jour.

5.4.1 Risques liés à l'activité du Groupe

5.4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

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

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

5.4.1.2 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 5.3.1.2.1 ci-dessus, 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.

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

5.4.1.4 Risques liés au niveau de taux d'intérêt

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

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

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

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

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

5.4.2 Risques liés au Groupe

5.4.2.1 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.

5.4.2.2 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.

5.4.2.3 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 5.4.8 ci-dessous.

5.4.3 Risques liés à l'exploitation du Groupe

5.4.3.1 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 5.4.8 ci-dessous.

5.4.3.2 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 détails de vacances mais aussi améliorer la qualité du revenu locatif.

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

5.4.3.3 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.

5.4.3.4 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.

5.4.4 Risques liés aux actifs du Groupe

5.4.4.1 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 externe en fonction des projets, en complément des expertises réglementaires.

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

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

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

5.4.4.3 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.

5.4.4.4 Risques industriels liés à l'environnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.5 Risques locatifs

5.4.5.1 Risques liés au marché locatif

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation du parc loué est de 97%. L'échéancier des loyers futurs minimaux est présenté en note 24 de l'annexe des comptes consolidés d'ARTEA au 31 décembre 2013 (cf. 5.5.1.1 ci-dessous).

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

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

5.4.5.3 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, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

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

5.4.5.4 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 et de plafonnement des loyers.

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

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

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

5.4.6 Risques liés à l'environnement légal et réglementaire

5.4.6.1 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.

5.4.6.2 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 réglementation destinée à prévenir les personnes s'y rendant contre tout type de risque sanitaire et notamment : l'amiante, la légionellose, les thermites, 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.

5.4.7 Risques financiers

Le lecteur est invité à se porter à l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2013 d'ARTEA présentée dans le paragraphe 5.5.1.1 ci-dessous.

5.4.7.1 Risques actions

A la date du présent document, ARTEA détient 96,79% du capital de la société MEDEA, société dont les actions sont cotées sur le compartiment EURONEXT C de NYSE EURONEXT Paris (code ISIN : FR 000006332 / Mnémonique : MEDE).

Cette société est actuellement sans activité mais a fait toutefois l'objet d'une Offre Publique d'Achat Simplifiée déposée par ARTEA décrivant ainsi les activités futures de MEDEA une fois l'opération de fusion absorption réalisée.

La reprise des activités du Groupe ARTEA peut entraîner une évolution significative du cours de bourse de MEDA, au même titre que le dépôt du présent document présentant l'opération de fusion d'ARTEA par MEDEA.

5.4.7.2 Risque de taux

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

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

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 s'élève à un montant cumulé de 69,6 M€ et se répartit de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Variation de pérимètre	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 établissement 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%.

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 préteurs.

Il est rappelé qu'un emprunt obligataire a été émis par FESV en juin 2012 pour un montant de 8,3 M€. Un seul covenant a été mis en place et concerne le montant minimum de fonds propres que le Groupe doit afficher au cours de la durée de l'emprunt. Ce covenant est calculé chaque année sur la base des comptes annuels.

Ce covenant ne serait notamment plus respecté si la somme (a) du montant des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société (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 la Société 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 la Société 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 ;

A la date du présent Document, ce covenant est respecté.

5.4.7.3 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 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.

Le lecteur est invité à se porter à l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2013 d'ARTEA présentée dans le paragraphe 5.5.1.1 ci-dessous.

5.4.7.4 Risque liés aux engagements hors bilan

Le lecteur est invité à se porter à la note 24 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2013 d'ARTEA présentée dans le paragraphe 5.5.1.1 ci-dessous.

5.4.8 Assurances

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

Le Groupe procède à un suivi régulier de ses assurances.

Société	Garantie	Prime / taux	Risques couverts
ARTECOM	Responsabilité civile professionnelle de gestion sur immeubles et/ou fonds de commerce	Garantie financière gestion 110 000 € / RCP jusqu'à 150 000 € de CA HT (Paiement annuel : 1230 €)	Responsabilité Civile professionnelle Montant par sinistre et par an : 460 000 € Responsabilité civile exploitation 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	<p><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</p> <p><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</p> <p><u>Honoraires HT perçus pour garanties connexes à celles pour dommage de nature décennale</u> 1,06% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance</p> <p><u>Honoraires HT perçus globaux pour responsabilité civile</u> 2,03% HT du montant des honoraires facturés, perçus ou non, pour la dernière période d'assurance</p>	Responsabilité décennale pour travaux de construction soumis à l'assurance obligatoire à hauteur du coût des réparations pour un ouvrage n'excédant pas 8 000 000 € TTC
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 4,00% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives Prime annuelle de 2 913,30 € TTC</p>	<p>OPERATION RUBIS</p> <p>Dommages 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 4,00% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives Prime annuelle de 3 729,30 € TTC</p>	<p>OPERATION APOLLO</p> <p>Dommages 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 3,70% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives Prime annuelle de 4 525,80 € TTC</p>	<p>ARTEPARC MEYREUIL PANORAMIQUE</p> <p>Dommages 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</p> <p>Valeur de remplacement à neuf de 588 049 € HT</p>
	Assurance dommage aux biens, perte de recettes consécutives et responsabilité civile du producteur d'électricité	<p>2,50% TTC sur la valeur assurée, pour les dommages en cours d'exploitation</p> <p>3,70% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives</p> <p>Prime annuelle de 3 756,68 € TTC</p>	<p>OPERATIONS CROSSROAD-A&B-PATIO et KPMG</p> <p>Dommages aux biens : à hauteur de la valeur de remplacement à neuf des centrales</p> <p>Responsabilité Civile Exploitation et/ou avant livraison</p> <p>Tous dommages confondus : 2 500 000 € par sinistre</p> <p>Responsabilité Civile Produits et/ou après livraison</p> <p>Tous dommages confondus : 1 500 000 € par sinistre</p>
	Assurance bris de machines	<p>2,75% TTC sur la valeur assurée, pour les dommages en cours d'exploitation</p> <p>4,01% TTC sur la recette annuelle, pour les pertes de recettes consécutives</p> <p>La cotisation totale annuelle s'élève à 2 543,64 € TTC</p>	<p>OPERATION SHED & VICTOIRE</p> <p>Installation solaire photovoltaïque avec perte de recettes</p> <p>Valeur de remplacement à neuf de 812 692 € HT</p>

5.5 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

5.5.1 Comptes consolidés et annuels résumés d'ARTEA sur 3 exercices, rapports sur les comptes annuels, rapports sur les comptes consolidés et rapports sur les conventions réglementées des commissaires aux comptes

5.5.1.1 Etats financiers consolidés au 31 décembre 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
<hr/>				
(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		-	-	
Déférence 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 Nyse 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 31/12/2013	% Contrôle 31/12/2013	Méthode 31/12/2013*	% d'intérêt 31/12/2012	% Contrôle 31/12/2012	Méthode 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 (PICHARY 99)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI AIX 5 (PICHARY 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)	Note	31/12/2012 RETRAITE	31/12/2012 AJUSTEMENT	31/12/2012 PUBLIE
ACTIFS				
Immobilisations incorporelles		198		198
Immeubles de placement à juste valeur	10	76 086		76 580
Immeubles de placement en construction évalués au coût	10	10 043	5 786	3 764
Immobilisations dédiées à l'activité énergie	11	4 913		4 913
Autres immobilisations corporelles	11	575		575
Autres actifs financiers	12	98		98
Impôts différés actifs	22	43		43
Total actifs non courants		91 955	5 786	86 169
Stock et En-cours	13	-	(5 786)	5 786
Clients	14	913		913
Créances d'impôt sur les sociétés	22	-		-
Autres actifs courants	16	6 670		6 670
Trésorerie et équivalent de trésorerie	17	3 806		3 806
Total actifs courants		11 389	(5 786)	17 175
Total actifs		103 344	0	103 344
CAPITAUX PROPRES				
Capital	18	7 524		7 524
Primes d'émission	18	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	20	49 825		49 825
Provisions part non courante	19	224		224
Impôts différés passifs	22	6 001		6 001
Total passifs non courants		56 050	0	56 050
Dettes financières part courante	20	4 541		4 541
Dettes d'impôt sur les sociétés	22	618		618
Fournisseurs		12 614		12 614
Provisions part courante	19	-		-
Autres passifs courants	21	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 établies 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. Crédances 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. À 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	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements
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)
dotation 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
<hr/>						
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)
<hr/>						
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		1 213		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 établissement 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 établissement 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 créateurs 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:

Dans ce cadre, le Groupe envisage de faire appel au marché d'ici la fin de l'exercice 2014 et idéalement, en fonction des conditions de marché, au cours des mois de juin et juillet 2014.

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 31/12/2013		Montant à rembourser entre 1 et 5 ans	Montant à rembourser à + de 5 ans	Échéance contractuelle
			Montant à rembourser à -1 ans				
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

Instruments dérivés (Swap de taux et CAP) ayant une juste valeur négative

31/12/2012

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 1errang	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 1errang	Cession conditionnelle des loyers
Le Pinède	Crédit de 436.000 €	échéance 11/04/2023	Hypothèque de 1errang	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 Prismé	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 Arteparc Meyreuil	Crédit-Bail Immobilier de 3.411.000 €	échéance 23/06/2025		Cession conditionnelle des loyers
Bât. B Arteparc Meyreuil	Crédit de 2.078.000 €	échéance 30/09/2026 Inscription jusqu'au 30/09/2027	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang pour 1.687.323,24 € et hypothèque de 1er rang pour 390.676,76 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. C Arteparc Meyreuil	Crédit de 4.900.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.900.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. D Arteparc Meyreuil	Crédit de 3.000.000 €	échéance 28/01/2026 Inscription jusqu'au 28/01/2027	Hypothèque de 1er rang pour 3.000.000 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. E Arteparc Meyreuil	Crédit de 4.748.339 €	Inscription jusqu'au 31/05/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.748.339 €	Cession conditionnelle des loyers
Bât. F Arteparc 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 Arteparc 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 Arteparc 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 Arteparc 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 Arteparc 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. DArtep parc 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 Artep parc 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	DELOTTE & ASSOCIES				Jacques SULTAN		Grant Thornton		ORGEKO			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2013	2012	2013	2012	2013	2013	2012		2013	2012	2013	2012
Audit												
□ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
○ Émetteur[1]	14 000	11 800	20%	0%	9 000	100%	8 300	100%	6 100	6 000	0%	0%
○ Filiales intégrées globalement	55 000	53 800	80%	0%	0	0%	0				100%	100%
□ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
○ Émetteur												
○ Filiales intégrées globalement												
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												
□ Juridique, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0%	-	-	-	-		
□ 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.

5.5.1.2 Etats financiers consolidés au 31 décembre 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 marquant survenus au cours de l'année 2012 :

Le développement de l'activité de la foncière a été marqué par la mise en service des immeubles PINDE 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 consolidé par un conseil d'administration du xxx.

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 ReportingStandards) 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.

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 amortis 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%
Degrleur 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 crébiteurs ».

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 détenu 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 bénéfices 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 créateurs

Les dettes fournisseurs et autres créateurs 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 révise 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	- 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
<hr/>					
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 (également 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 net attribuable aux actionnaires ordinaires	Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	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	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 884	11 907	(3 599)	-	40 193	2 789
Autres emprunts et dettes financières	84	417	(79)	-	422	422
Dettes location financement	-	5 127	(24)	-	5 103	300
Avance crédit preneur		(1 470)	(9)	-	(1 461)	(110)
Dépôts et cautionnements reçus	997	675	(30)	-	1 642	972
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	Montant à rembourser à – 1 an	Montant à rembourser entre 1 et 5 ans	Montant à rembourser à + de 5 ans	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
Taux d'impôt constaté	23,70%
Taux de droit commun	33,33%
Charge théorique d'impôt (B)	-2 012
Ecart (B)-(A) à expliquer	-581
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	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 Prismé	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 Gage espèce de 80.000€
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 Gage espèce de 47.000€
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 S.A. 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 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 Arteparc Meyreuil	Crédit de 1.500.000 €	échéance 22/12/2012	Hypothèque de 1er rang pour 1.800.00 €	
Aménagement Arteparc Meyreuil	Crédit de 1.000.000 €	échéance 22/12/2012	Hypothèque de 1er rang pour 1.000.00 €	
Bât. C Arteparc 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 Arteparc 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. B Arteparc 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. E Arteparc Meyreuil	Crédit de 4.748.339 €	Inscription jusqu'au 31/05/2027	Hypothèque de 1er rang pour 4.748.339 €	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
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 de 5.127.000 €	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 Prismé	Crédit de 570.000 €	échéance 03/01/2026	Hypothèque de 1er rang	Caution solidaire de la société ARTEA S.A. 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 S.A. Cession Dailly des créances détenues sur EDF

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 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

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 évènement significatif n'est à relever.

5.5.1.3 Etats financiers consolidés au 31 décembre 2011

Néant

5.5.1.4 Comptes annuels au 31 décembre 2013

- **Bilan actif**

Bilan- actif (en €)	31/12/2013 (12 mois)			31/12/2012 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	
Immobilisations incorporelles	3 356	2 564	793	
Immobilisations corporelles	100 545	36 973	63 572	18 603
Immobilisations financières	21 750 013		21 750 013	18 908 610
Total actif immobilisé	21 853 913	39 536	21 814 377	18 927 213
Matières premières, approvisionnements				
Clients et comptes rattachés	1 795 831		1 795 831	2 073 965
Autres créances	1 186 580		1 186 580	1 841 292
Valeurs mobilières de placement				1 651 900
Disponibilités	169 448		169 448	151 246
Charges constatées d'avance	24 902		24 902	2 478
Total actif circulant	3 176 762		3 176 762	5 720 880
Total actif	25 030 675	39 536	24 991 139	24 648 093

- **Bilan passif**

Bilan- passif (en €)	31/12/2013 (12 mois)		31/12/2012 (12 mois)
Capital	8 867 034		7 523 544
Primes d'émission	9 409		9 409
Réserve légale	320 142		298 327
Report à nouveau	55 390		984 378
Résultat de l'exercice	66 900		436 318
Provisions réglementées	2 754		
Total capitaux propres	9 321 630		9 251 975
Provisions pour risques			4 657
Provisions pour charges			
Total provisions pour risques & charges			4 657
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 636 699		4 605 361
Emprunts et dettes financières diverses	8 722 555		8 571 582
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	787 748		250 213
Dettes fiscales et sociales	416 356		911 889
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 104 754		1 050 500
Autres dettes	1 395		1 915
Total emprunts et dettes	15 669 508		15 391 461
Total passif	24 991 139		24 648 093

▪ **Compte de résultat**

Compte de résultat (en €)	2013	2012
Production vendue biens		
Production vendue services	1 650 110	1 765 797
Chiffres d'affaires nets	1 650 110	1 765 797
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges	36 712	15 730
Autres produits	2	3
Total des produits d'exploitation	1 686 824	1 781 529
Autres achats et charges externes	966 324	1 086 393
Impôts, taxes et versements assimilés	53 715	65 560
Salaires et traitements	408 775	368 010
Charges sociales	168 021	155 820
Dotations aux amts sur immobilisations	7 344	12 427
Autres charges	7	4
Résultat d'exploitation	82 638	93 314
Produits financiers de participations	415 813	262 635
Autres intérêts et produits assimilés	39 018	167 653
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 657	48 369
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement	4 872	
Total des produits financiers	464 360	478 657
Dotations financières aux amortissements et provisions		764
Intérêts et charges assimilées	559 527	405 728
Total des charges financières	559 527	406 492
Résultat financier	(95 167)	72 165
Résultat courant avant impôt	(12 528)	165 480
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	97 413	1 833
Produits exceptionnels sur opérations en capital	3 400	1 391 284
Reprises sur provisions et transferts de charges		579 949
Total des produits exceptionnels	100 813	1 973 065
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	22 739	249 551
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	7 177	1 391 284
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	2 754	
Total des charges exceptionnelles	32 670	1 640 835
Résultat exceptionnel	68 143	332 231
Impôts sur les bénéfices	(11 286)	61 392
Résultat net	66 900	436 318
Dont crédit-bail mobilier	13 189	12 335

▪ **Annexes des comptes**

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 24 991 138,56 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 66 900,48 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 :

- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire sur la base de leur durée de vie économique.
- Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

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

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

Les immobilisations financières sont constituées :

- des titres de participations détenus pour la plupart dans des sociétés immobilières comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les caractéristiques de ces sociétés sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations.
- de créances rattachées aux participations correspondant à des comptes courants.

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

- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisitions ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.
- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques financiers existants à la date de clôture des comptes.
- Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la société.
- Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables au taux variable assorti d'un cautionnement hypothécaire constituant un engagement hors bilan.
- Instruments dérivés : les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêts et dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêt fixe, soit un taux plafond.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent un engagement hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

- Le chiffre d'affaires est constitué des conventions de gestion technique et de re-facturation de frais aux filiales.
- Le résultat exceptionnel comprend les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société, et qui ne sont pas supposés se reproduire de manière fréquente ou régulière.

Informations générales complémentaires :

Comptes consolidés du Groupe :

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

Intégration fiscale :

A compter de l'exercice 2011, la société ARTEA a opté pour l'intégration fiscale des filiales suivantes :

- ARTEA AIX 5,
- ARTEPROM.

Le produit d'intégration fiscale comptabilisé dans les comptes de l'exercice 2013 s'élève à 11 286 €.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Comptabilisation, présentation du CICE

Le CICE est comptabilisé au rythme de l'engagement, il est à prendre en compte au fur et à mesure de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes.

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

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers sont les suivants : constatation d'une créance imputable sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 458 € au titre de l'exercice 2013.

Autres éléments significatifs

L'assemblée générale du 24 septembre 2013 a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 1 343 490 € par prélèvement sur le poste « report à nouveau » et par élévation de la valeur nominale des actions qui passe de 5,60 € à 6,60 €.

Après augmentation de capital, le capital social s'élève à la somme de 8 867 034 € divisé en 1 343 490 actions d'une valeur nominale de 6,60 €.

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 21 853 913 €

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 456	900		3 356
Immobilisations corporelles	93 157	58 582	51 195	100 545
Immobilisations financières	18 908 610	8 070 356	5 228 954	21 750 012
Total	19 004 223	8 129 838	5 280 149	21 853 913

Amortissements et provisions d'actif = 39 536 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 456	107		2 564
Immobilisations corporelles	74 554	7 237	44 818	36 973
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
Total	77 010	7 344	44 818	39 536

Etat des créances = 11 264 005 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	8 256 692		8 256 692
Actif circulant & charges d'avance	3 007 313	3 007 313	
Total	11 264 005	3 007 313	8 256 692

Produits à recevoir par postes du bilan = 1 835 612 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	1 688 955
Autres créances	146 657
Disponibilités	
Total	1 835 612

Charges constatées d'avance = 24 902 E

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

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 8 867 034 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	1 343 490	5,60	7 523 544
Titres émis	1 343 490	1,00	1 343 490
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	1 343 490	6,60	8 867 034

Provisions = 2 754 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées		2 754			2 754
Provisions pour risques & charges	4 657		4 657		
Total	4 657	2 754	4 657		2 754

Les provisions réglementées correspondent à l'amortissement dérogatoire pratiqué sur les frais d'acquisition de titre de la SA MEDEA pour un montant de 66 103 €. Ces frais sont amortis sur 5 ans à compter de la date d'acquisition des titres MEDEA, à savoir le 17/10/2013.

Les provisions pour risques comptabilisées au 31/12/2012 concernaient la SCI LASTIMMO. La provision de 4 657 € a été reprise au cours de l'exercice 2013 à la suite de la liquidation de la SCI LASTIMMO en date du 28/02/13. Il ressort un résultat positif de la liquidation de la SCI LASTIMMO d'un montant de 1 315 € qui se compose de la manière suivante :

Reprise de provision risques et charges : 4 657 €

Perte créance compte courant : - 2 542 €

Valeur nette comptable des titres : - 800 €

Etat des dettes = 15 669 508 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	4 636 700	683 469	2 497 182	1 456 049
Dettes financières diverses	8 722 555	8 722 555		
Fournisseurs	787 748	787 748		
Dettes fiscales & sociales	416 355	416 355		
Dettes sur immobilisations	1 104 754	1 104 754		
Autres dettes	1 395	1 395		
Produits constatés d'avance				
Total	15 669 508	11 716 277	2 497 182	1 456 049

Charges à payer par postes du bilan = 296 864 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	10 505
Emp.& dettes financières div.	
Fournisseurs	245 156
Dettes fiscales & sociales	41 203
Autres dettes	
Total	296 864

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

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

Honoraires des Commissaires Aux Comptes

	Montant
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	49 192
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	
Total	49 192

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	3
Agents de maîtrise & techniciens	
Employés	1
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
Total	4

Indemnités de fin de carrière

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

Au 31 décembre 2013, les indemnités de fin de carrière sont évaluées à 15 397 €.

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 4,63%.

Droit individuel à la formation

Au 31 décembre 2013, les heures de DIF dues aux salariés s'élèvent à 240 heures.

Engagements donnés = 12 903 856 E

Nature des engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	12 903 856
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
Total	12 903 856

Dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier d'un montant de 5 100 000 euros au profit des filiales à hauteur de 4 051 611,31 euros. Cet emprunt a fait l'objet de trois hypothèques d'un montant respectivement de 1 830 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 4, 2 834 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 5 et 436 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 3.

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

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

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

- 2 210 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 210 000 euros,
- 1 121 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 121 000 euros,
- 400 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 400 000 euros.
- 462 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 462 000 euros.

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

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

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

Emprunt souscrit auprès de la banque PALATINE d'un montant de 1 311 000 euros par la filiale SCI CAMPUS ARTEPARC. Cet emprunt fait l'objet d'une caution solidaire d'ARTEA à hauteur de 629 697 euros.

Tableau des entités liées

	ACTIF	PASSIF
COMPTES COURANTS	8 044 909	8 517 273
FOURNISSEURS		507 185
CLIENTS	1 791 645	
	CHARGES	PRODUITS
CHIFFRE D'AFFAIRES		1 496 610
CHARGES D'EXPLOITATION	382 270	
CHARGES FINANCIERES	249 458	
PRODUITS FINANCIERS		313 028

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est constitué de :

	PRODUITS	CHARGES	RESULTAT
CESSION DROIT AU BAIL RUE DE PRESBOURG	77 000		77 000
REPRISE CONTROLE FISCAL 2007/2008	20 000		20 000
CESSION/MISE AU REBUT IMMOBILISATIONS	3 400	7 177	(3 777)
REGULARISATION TAXE S/ LES SALAIRES 2011 ET 2012		20 946	(20 946)
DIVERS	413	1 793	(1 380)
AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES (FRAIS D'ACQUISITION TITRES MEDEA)		2 754	(2 754)
TOTAL	100 813	32 670	68 143

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

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

Produits à recevoir = 1 835 612 E

Produits à recevoir sur clts et comptes rattachés	Montant
Clients factures à établir (418100)	1 688 955
Total	1 688 955

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Fourn rrr à obtenir (409800)	142 916
Etat produits à recevoir (448700)	1 070
Deb et cred divers produits à recevoir (468700)	2 671
Total	146 657

Charges constatées d'avance = 24 902 E

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constatées d'avance (486000)	24 902
Total	24 902

Charges à payer = 296 864 E

Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit	Montant
Int courus/emprunts établisss credit (168840)	10 505
Total	10 505

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fourn factures non parvenues. (408100)	190 902
Fourn. immo. fact. non parvenues (408400)	54 254
Total	245 156

Dettes fiscales et sociales	Montant
Pers congés à payer (428200)	22 335
Org.soc. congés à payer (438200)	10 051
Opcal formation continue (438300)	2 208
Opcal taxe apprentissage (438500)	2 730
Etat autres charges à payer (448600)	3 879
Total	41 203

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
----------------------------	----------------	------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--	-------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	---

A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations

- Filiales (plus de 50% du capital détenu)

SCI ARTEA AIX 5	1 000	511 328	100	1 000	1 000	904 371	2 834 000	439 110	207 840	
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	2 370 025				-165 123
SARL ARTEA MILLENIUM 06	1 000	357 084	100	1 000	1 000			54	70 852	
SCI ARTEA TOULOUSE 1	1 050 000		100	1 050 000	1 050 000	70 439		81 279	70 439	
SAS FESV	4 639	162 642	100	7 989 738	7 989 738			10 438 834	548 762	
SARL ARTESOL			63,90	271 387	271 387					
SARL ARTEPROM	1 000	1 875 181	99,9	999	999	72 557		11 163 195	480 545	99 900
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,9	7 592	7 592	71 365		85 754	71 436	
SAS ARTEPACK MEYREUIL	5 507 019	-86 707	65	3 579 563	3 579 563	600 371		1 856 955	-20 589	
SCI BACHASSON AMENAGEMENT	1 000		100	1 000	1 000	1 186 410		2 800	-32 494	
SAS ARTEPARC NIMES	1 000		100	1 000	1 000	1 356			-4 928	
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 000		100	1 000	1 000	165 024			-2 531	
SNC ARTEA NICE 2013	1 000		99,9	999	999	29 828		24 823	-1 164	
SARL ARTEA SERVICES	1 000		100	1 000	1 000	20 658				
SA MEDEA	543 720	-331 002	96,79	509 125	509 125	2 972		4 033	-145 764	

Participations (10 à 50 % du capital détenu)

B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A:

a) Françaises										
b) Etrangères										

Participations non reprises en A:

a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires

Au cours de l'exercice 2013, la société ARTEA :

- a participé à l'augmentation de capital en numéraire de la SAS ARTEPARC MEYREUIL pour une valeur de 1 155 130 €,
- a souscrit au capital de la SNC ARTEA NICE 2013 pour un montant de 999 €,
- a souscrit au capital de la SARL ARTEA SERVICES pour un montant de 1 000 €,
- a acquis 96,79% de la SA MEDEA pour un montant de 509 125 €.

5.5.1.5 Comptes annuels au 31 décembre 2012

▪ Bilan actif

Bilan- actif (en €)	31/12/2012 (12 mois)			31/12/2011 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	
Immobilisations incorporelles	2 456	2 456		
Immobilisations corporelles	93 157	74 554	18 603	25 027
Immobilisations financières	18 908 610		18 908 610	15 715 450
Total actif immobilisé	19 004 223	77 010	18 927 213	15 740 477
Matières premières, approvisionnements				
Clients et comptes rattachés	2 073 965		2 073 965	1 201 732
Autres créances	1 841 292		1 841 292	1 200 101
Valeurs mobilières de placement	1 651 900		1 651 900	3 000 000
Disponibilités	151 246		151 246	20 678
Charges constatées d'avance	2 478		2 478	3 151
Total actif circulant	5 720 880		5 720 880	5 425 662
Total actif	24 725 104	77 010	24 648 093	21 166 139

▪ Bilan passif

Bilan- passif (en €)	31/12/2012 (12 mois)		31/12/2011 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	
Capital	7 523 544		4 702 215
Primes d'émission	9 409		9 409
Réserve légale	298 327		233 448
Report à nouveau	984 378		3 173 015
Résultat de l'exercice	436 318		1 297 570
Total capitaux propres	9 251 975		9 415 657
Provisions pour risques	4 657		52 262
Provisions pour charges			579 949
Total provisions pour risques & charges	4 657		632 211
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 605 361		4 921 951
Emprunts et dettes financières diverses	8 571 582		4 795 823
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	250 213		202 997
Dettes fiscales et sociales	911 889		241 500
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 050 500		956 000
Autres dettes	1 915		
Total emprunts et dettes	15 391 461		11 118 271
Total passif	24 648 093		21 166 139

▪ **Compte de résultat**

Compte de résultat (en €)	2012	2011
Production vendue biens		
Production vendue services	1 765 797	1 135 793
Chiffres d'affaires nets	1 765 797	1 135 793
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges	15 730	15 977
Autres produits	3	1
Total des produits d'exploitation	1 781 529	1 151 772
Autres achats et charges externes	1 086 393	618 888
Impôts, taxes et versements assimilés	65 560	13 775
Salaires et traitements	368 010	236 338
Charges sociales	155 820	114 441
Dotations aux amts sur immobilisations	12 427	11 330
Autres charges	4	1
Résultat d'exploitation	93 314	157 000
Produits financiers de participations	262 635	2 316 050
Autres intérêts et produits assimilés	167 653	177 112
Reprises sur provisions et transferts de charges	48 369	351 385
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement		304
Total des produits financiers	478 657	2 844 850
Dotations financières aux amortissements et provisions	764	48 369
Intérêts et charges assimilées	405 728	408 046
Total des charges financières	406 492	456 415
Résultat financier	72 165	2 388 435
Résultat courant avant impôt	165 480	2 545 435
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 833	4
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 391 284	1 899
Reprises sur provisions et transferts de charges	579 949	40 000
Total des produits exceptionnels	1 973 065	41 903
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	249 551	44 500
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 391 284	602 305
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		579 949
Total des charges exceptionnelles	1 640 835	1 226 754
Résultat exceptionnel	332 231	-1 184 851
Impôts sur les bénéfices	61 392	63 014
Résultat net	436 318	1 297 570
Dont crédit-bail mobilier	12 335	5 919

▪ **Annexes des comptes**

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2012 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2011 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 24 648 093,39 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 436 318,44 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par les dirigeants.

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 :

- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques financiers existants à la date de clôture des comptes.
- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire sur la base de leur durée de vie économique.
- Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

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

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.
- Les immobilisations financières sont constituées :
 - des titres de participations détenus pour la plupart dans des sociétés civiles immobilières comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les caractéristiques de ces sociétés sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations.
 - de créances rattachées aux participations correspondant à des comptes courants.

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

- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisitions ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.
- Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la société.
- Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables au taux variable assorti d'un cautionnement hypothécaire constituant un engagement hors bilan.
- Instruments dérivés : les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêts et dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêt fixe, soit un taux plafond.
Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent un engagement hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

- Le chiffre d'affaires est constitué des conventions de gestion technique et de re-facturation de frais aux filiales.
- Le résultat exceptionnel comprend les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société, et qui ne sont pas supposés se reproduire de manière fréquente ou régulière.

Informations générales complémentaires :

Comptes consolidés du Groupe :

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

Intégration fiscale :

A compter de l'exercice 2011, la société ARTEA a opté pour l'intégration fiscale des filiales suivantes :

- ARTEA AIX 5,
- ARTEPROM.

La charge d'intégration fiscale comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2012 s'élève à 16 250 €.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

L'assemblée générale du 26 juin 2012 a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 2 821 329 € par prélèvement sur le poste « report à nouveau » et par élévation de la valeur nominale des actions qui passe de 3,50 € à 5,60 €.

Après augmentation de capital, le capital social s'élève à la somme de 7 523 544 € divisé en 1 343 490 actions d'une valeur nominale de 5,60 €.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 19 004 223 €

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 456			2 456
Immobilisations corporelles	87 154	6 003		93 157
Immobilisations financières	15 715 450	14 266 362	11 073 202	18 908 610
Total	15 805 060	14 272 365	11 073 202	19 004 223

Amortissements et provisions d'actif = 77 010 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 456			2 456
Immobilisations corporelles	62 127	12 427		74 554
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
Total	64 583	12 427		77 010

Etat des créances = 11 064 762 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	7 147 027		7 147 027
Actif circulant & charges d'avance	3 917 734	3 917 734	
Total	11 064 762	3 917 734	7 147 027

Produits à recevoir par postes du bilan = 1 776 413 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	1 774 419
Autres créances	1 994
Disponibilités	
Total	1 776 413

Charges constatées d'avance = 2 478 E

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

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 7 523 544 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	1 343 490	3,50	4 702 215
Augmentation de capital	1 343 490	2,10	2 821 329
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	1 343 490	5,60	7 523 544

Provisions = 4 657 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques & charges	632 211	764	628 318		4 657
Total	632 211	764	628 318		4 657

Les provisions pour risques concernent un litige, la perte de la société LASTIMO et une provision pour impôts.

➤ Litige FORTIS : La société ARTEA a souscrit en juin 2007 auprès de la banque FORTIS des couvertures de taux attachées à des emprunts/credit-baux immobiliers souscrits par ARTEA et ses filiales, la SCI ARTEA AIX 3, la SCI ARTEA AIX 4 et la SCI SINCLAIR arrivant à échéance courant 2011.

Fin 2009, lors du remboursement intégral du crédit-bail de la SCI SINCLAIR, la société ARTEA a demandé à la banque FORTIS la cessation de la couverture de taux, ce qui aurait pour conséquence, selon la banque FORTIS, le paiement par ARTEA d'une soultre au montant important. ARTEA ayant refusé de payer la moindre soultre, la couverture de taux s'est poursuivie mais ARTEA a cessé tout versement à compter du 30 avril 2010 après un dernier virement de 4 000 €.

Au 31 décembre 2011, une provision pour risque de 48 369 € a été comptabilisée.

Au cours de l'exercice 2012, la société ARTEA a été condamnée à verser à la banque FORTIS la somme de 165 378 € au titre des échéances de couvertures de taux et la somme de 15 000 € au titre des frais de procédures.

Les échéances de couverture de taux ont été refacturées aux filiales à hauteur de 61 788 €.

La provision pour risque de 48 369 € a été reprise.

Il en résulte un impact sur les comptes de l'exercice 2012 de 70 221 €.

➤ Risque lié à la société LASTIMO : une provision complémentaire de 764 € a été dotée au cours de l'exercice 2012 et correspond à la quote-part de résultat 2011. Aucune information n'est disponible pour le résultat de l'exercice 2012. En conséquence, la provision au 31 décembre 2012 s'élève à 4 657 € et correspond à la quote-part de capitaux propres au 31/12/2011.

➤ Provision pour impôt : la provision pour impôt société de 579 949 €, comptabilisée au cours de l'exercice 2011, concerne un litige avec l'Administration fiscale relatif à une reprise de provision pour garantie locative de la filiale, la SCI ARTEA TOULOUSE 1. La provision correspondait à l'IS dû sur la reprise de provision contestée par l'Administration fiscale. Au 31 décembre 2012, la provision a été reprise en intégralité, soit 579 949 € et l'IS payé et comptabilisé en charge exceptionnelle s'élève à 234 551 €. Il en résulte un impact sur les comptes de l'exercice 2012 de 345 398 €.

Etat des dettes = 15 391 461 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	4 605 362	325 467	2 196 879	2 083 015
Dettes financières diverses	8 571 582	8 571 582		
Fournisseurs	250 213	250 213		
Dettes fiscales & sociales	911 889	911 889		
Dettes sur immobilisations	1 050 500	1 050 500		
Autres dettes	1 915	1 915		
Produits constatés d'avance				
Total	15 391 461	11 111 567	2 196 879	2 083 015

Charges à payer par postes du bilan = 173 548 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	11 482
Emp.& dettes financières div.	
Fournisseurs	87 330
Dettes fiscales & sociales	74 736
Autres dettes	
Total	173 548

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = 61 392 E

	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	93 314	36 082	57 232
Résultat financier	72 165	20 438	51 727
Résultat exceptionnel	332 231	4 872	327 359
TOTAL	497 710	61 392	436 318

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

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

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	3
Agents de maîtrise & techniciens	
Employés	
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
Total	3

Indemnités de fin de carrière

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

Au 31 décembre 2012, les indemnités de fin de carrière sont évaluées à 12 045 €.

Les hypothèses retenues pour le calcul des IFC sont :

Taux de progression des salaires : 3% constant

Taux d'actualisation : 4,63%.

Droit individuel à la formation

Au 31 décembre 2012, les heures de DIF dues aux salariés s'élèvent à 244 heures.

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 8 300 €, et se rapporte uniquement au contrôle légal des comptes individuels.

Décret n° 2008-1487 du 30 décembre 2008 (C. com. art. R 123-198 et R 233-14 modifiés)

Engagements donnés = 11 391 159 E

Nature des engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	11 391 159
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
Total	11 391 159

Dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier d'un montant de 5 100 000 euros au profit des filiales à hauteur de 4 051 611,31 euros. Cet emprunt a fait l'objet de trois hypothèques d'un montant respectivement de 1 830 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 4, 2 834 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 5 et 436 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 3.

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

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

Emprunts souscrits auprès de la banque PALATINE par la filiale SNC ARTEPACK pour :

- 2 210 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 210 000 euros,
- 1 121 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 121 000 euros,
- 400 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 400 000 euros.

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

Tableau des entités liées

	ACTIF	PASSIF
COMPTES COURANTS	8 554 108	8 551 042
FOURNISSEURS		139 309
CLIENTS	2 071 819	
	CHARGES	PRODUITS
CHARGES FINANCIERES	91 516	
PRODUITS FINANCIERS		229 493

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est constitué de :

	PRODUITS	CHARGES	RESULTAT
ECHANGE DE TITRES ARTEA AIX 3 & ARTEA AIX 4 / FESV	1 391 284	1 391 284	0
CONTRÔLE FISCAL ARTEA TOULOUSE 1	579 949	234 551	345 398
LITIGE BANQUE FORTIS - FRAIS ARTICLE 700		15 000	- 15 000
DIVERS	1 832		1 832
TOTAL	1 973 065	1 640 835	332 230

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

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

Produits à recevoir = 1 776 413 E

Produits à recevoir sur clts et comptes rattachés	Montant
Clients factures à établir (418100)	1 774 419
Total	1 774 419
Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Deb et cred divers produits à recevoir (468700)	1 994
Total	1 994

Charges constatées d'avance = 2 478 E

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constatées d'avance (486000)	2 478
Total	2 478

Charges à payer = 173 548 E

Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit	Montant
Int courus/emprunts établisss crédit (168840)	11 482
Total	11 482
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fourn factures non parvenues. (408100)	87 330
Total	87 330
Dettes fiscales et sociales	Montant
Pers congés à payer (428200)	15 885
Org.soc. congés à payer (438200)	7 148
Opcfa formation continue (438300)	1 990
Opcfa taxe apprentissage (438500)	2 460
Etat autres charges à payer (448600)	47 254
Total	74 736

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à capital nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
----------------------------	----------------	--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--	-------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	---

A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations

- Filiales (plus de 50% du capital détenu)

SCI ARTEA AIX 5	1 000	392 601	100	1 000	1 000	1 086 409	2 834 000	430 816	118 727	
SCI CAMPUS ARTEPARC	1 000		100	11 513	11 513	1 813 140		-	9 988	
SARL ARTEA MILLENIUM 06	1 000	338 477	100	1 000	1 000			1 203	18 507	
SCI ARTEA TOULOUSE 1	1 050 000		100	1 050 000	1 050 000	117 404		17 569	117 404	
SAS FESV	4 639		100	7 989 738	7 989 738			7 430 140	162 642	
SARL ARTESOL	424 574	-285 521	63,92	271 387	271 387	2 374 508		754 741	436 897	
SARL ARTEPROM	1 000	438 298	99,9	999	999	922 524		22 490 398	1 436 882	
SNC ARTECOM	1 000	4 992	99,9	7 592	7 592	26 086		53 517	26 112	
SAS ARTEPACK MEYREUIL	3 729 619	-128 433	65	2 424 253	2 424 253	546 275		1 249 104	41 727	
SCI BACHASSON	1 000		100	1 000	1 000	1 159 326		12 008	-18 430	
SAS ARTEPARC NIMES	1 000		100	1 000	1 000					
SAS ARTEPARC LESQUIN	1 000		100	1 000	1 000					

Participations (10 à 50 % du capital détenu)

LASTIMMO	1 600	50	800	800	2 541
----------	-------	----	-----	-----	-------

B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A:

a) Françaises										
b) Etrangères										

Participations non reprises en A:

a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires

Au cours de l'exercice 2012, la société ARTEA a :

- apporté 100% des titres de la SCI ARTEA AIX 3 pour une valeur de 927 664,49 € à la SAS FESV,
- apporté 100% des titres de la SCI ARTEA AIX 4 pour une valeur de 463 619,21 € à la SAS FESV,
- participé à l'augmentation de capital par incorporation du compte courant de la SAS FESV pour un montant de 6 597 454,76 €
- acquis 10% des titres de la SARL ARTEA MILLENIUM 06 pour une valeur de 100 €,
- acquis 9% des titres de la SCI ARTEA TOULOUSE 1 pour une valeur de 94 500 €,
- a participé à l'augmentation de capital en numéraire de la SAS ARTEPARC MEYREUIL pour une valeur de 779 786 €,
- a souscrit au capital de la SAS ARTEPARC NIMES pour un montant de 1 000 €,
- a souscrit au capital de la SAS ARTEPARC LESQUIN pour un montant de 1000 €

5.5.1.6 Comptes annuels au 31 décembre 2011

- **Bilan actif**

Bilan- actif (en €)	31/12/2011 (12 mois)			31/12/2010 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	
Immobilisations incorporelles	2 456	2 456		
Immobilisations corporelles	87 154	62 127	25 027	31 428
Immobilisations financières	15 715 450		15 715 450	17 981 648
Total actif immobilisé	15 805 060	64 583	15 740 477	18 013 075
Matières premières, approvisionnements				
Clients et comptes rattachés	1 201 732		1 201 732	1 505 640
Autres créances	1 200 101		1 200 101	115 270
Valeurs mobilières de placement	3 000 000		3 000 000	
Disponibilités	20 678		20 678	17 073
Charges constatées d'avance	3 151		3 151	2 753
Total actif circulant	5 425 662		5 425 662	1 640 736
Total actif	21 230 722	64 583	21 166 139	19 653 811

- **Bilan passif**

Bilan- passif (en €)	31/12/2011 (12 mois)		31/12/2010 (12 mois)
Capital	4 702 215		4 702 215
Primes d'émission	9 409		9 409
Réserve légale	233 448		20 213
Report à nouveau	3 173 015		-72 364
Résultat de l'exercice	1 297 570		4 264 708
Total capitaux propres	9 415 657		8 924 181
Provisions pour risques	52 262		95 279
Provisions pour charges	579 949		
Total provisions pour risques & charges	632 211		95 279
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 921 951		4 319 142
Emprunts et dettes financières diverses	4 795 823		2 980 959
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	202 997		410 567
Dettes fiscales et sociales	241 500		1 967 492
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	956 000		956 000
Autres dettes			191
Total emprunts et dettes	11 118 271		10 634 351
Total passif	21 166 139		19 653 811

▪ **Compte de résultat**

Compte de résultat (en €)	2011	2010
Production vendue biens		
Production vendue services	1 135 793	1 111 732
Chiffres d'affaires nets	1 135 793	1 111 732
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges	15 977	
Autres produits	1	51
Total des produits d'exploitation	1 151 772	1 111 783
Autres achats et charges externes	618 888	704 773
Impôts, taxes et versements assimilés	13 775	13 725
Salaires et traitements	236 338	199 556
Charges sociales	114 441	85 903
Dotations aux amts sur immobilisations	11 330	7 004
Autres charges	1	1
Résultat d'exploitation	157 000	100 820
Produits financiers de participations	2 316 050	5 485 014
Autres intérêts et produits assimilés	177 112	441 510
Reprises sur provisions et transferts de charges	351 385	388 525
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement	304	35 631
Total des produits financiers	2 844 850	6 350 679
Dotations financières aux amortissements et provisions	48 369	
Intérêts et charges assimilées	408 046	649 559
Différences négatives de change		814
Charges nettes de cessions valeurs mobilières placement		40 783
Total des charges financières	456 415	691 156
Résultat financier	2 388 435	5 659 523
Résultat courant avant impôt	2 545 435	5 760 343
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4	377 500
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 899	785
Reprises sur provisions et transferts de charges	40 000	
Total des produits exceptionnels	41 903	378 285
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	44 500	20 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	602 305	928
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	579 949	
Total des charges exceptionnelles	1 226 754	20 928
Résultat exceptionnel	-1 184 851	357 357
Impôts sur les bénéfices	63 014	1 852 992
Résultat net	1 297 570	4 264 708
Dont crédit-bail mobilier	5 919	5 291

▪ **Annexes des comptes**

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2011 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2010 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 21 166 139,12 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 1 297 570,00 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par les dirigeants.

FAITS MARQUANTS

La société ARTEA a cédé :

- sa participation dans la SCI LAFAYETTE 06 à sa valeur nette comptable de 900 €
- son compte courant d'une valeur de 2 333 670 € dans la SCI LAFAYETTE 06 pour un montant de 1 733 264 €. Il en ressort une perte sur le compte courant de 600 406 € faisant l'objet d'une reprise de provision de 300 000 €. L'impact sur les comptes de l'exercice 2011 s'élève à 300 406 €.

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 :

- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques financiers existants à la date de clôture des comptes.
- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire sur la base de leur durée de vie économique.
- Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

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

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.
- Les immobilisations financières sont constituées :
 - o des titres de participations détenus pour la plupart dans des sociétés civiles immobilières comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les caractéristiques de ces sociétés sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations.
 - o de créances rattachées aux participations correspondant à des comptes courants.

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

- Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur d'acquisitions ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

- Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la société.
- Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables au taux variable assorti d'un cautionnement hypothécaire constituant un engagement hors bilan.
- Instruments dérivés : les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêts et dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêt fixe, soit un taux plafond.
Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent un engagement hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.
- Le chiffre d'affaires est constitué des conventions de gestion technique et de re-facturation de frais aux filiales.
- Le résultat exceptionnel comprend les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société, et qui ne sont pas supposés se reproduire de manière fréquente ou régulière.

Informations générales complémentaires :

Comptes consolidés du Groupe :

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

Intégration fiscale :

A compter de l'exercice 2011, la société ARTEA a opté pour l'intégration fiscale des filiales suivantes :

- ARTEA AIX 5,
- ARTEPROM.

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 15 805 060 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 456			2 456
Immobilisations corporelles	82 226	4 928		87 154
Immobilisations financières	18 281 647	14 422 800	16 988 996	15 715 450
Total	18 366 328	14 427 729	16 988 996	15 805 060

Amortissements et provisions d'actif = 64 583 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 456			2 456
Immobilisations corporelles	50 798	11 330		62 127
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	300 000		300 000	
Total	353 254	11 330	300 000	64 583

La reprise de provision des « Autres immobilisations financières » concerne la SCI LAFAYETTE 06.

Etat des créances = 13 832 692 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	11 427 708		11 427 708
Actif circulant & charges d'avance	2 404 984	2 404 984	
Total	13 832 692	2 404 984	11 427 708

Produits à recevoir par postes du bilan = 1 202 148 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	1 201 191
Autres créances	957
Disponibilités	
Total	1 202 148

Charges constatées d'avance = 3 151 E

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

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 4 702 215 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	1 343 490	3,50	4 702 215
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	1 343 490	3,50	4 702 215

Provisions = 632 211 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques & charges	95 279	628 318		91 385	632 211
Total	95 279	628 318		91 385	632 211

Les provisions pour risques concernent deux litiges, la perte de la société LASTIMO et une provision pour impôts.

- Litige GRAU : Mme GRAU a désigné par ordonnance de référé un expert judiciaire afin de constater l'existence d'infiltration d'eaux usées situées dans les parties communes de l'immeuble. La responsabilité de la société ARTEA chargée des travaux de rénovation de l'immeuble est mise en cause du fait de malfaçons constatées par l'expert. Une provision de 40 000 € avait été comptabilisée en 2007 sur la base de l'estimation du risque faite par le dirigeant de la société ARTEA. Aucune demande n'a été formulé par Madame GRAU qui avait

la possibilité de faire appel jusqu'au 31 mars 2011. La provision de 40 000 € a donc été reprise au 31 décembre 2011.

- Litige FORTIS : La société ARTEA a souscrit en juin 2007 auprès de la banque FORTIS des couvertures de taux attachées à des emprunts/crédit-baux immobiliers souscrits par ARTEA et ses filiales, la SCI ARTEA AIX 3, la SCI ARTEA AIX 4 et la SCI SINCLAIR arrivant à échéance courant 2011.

Fin 2009, lors du remboursement intégral du crédit-bail de la SCI SINCLAIR, la société ARTEA a demandé à la banque FORTIS la cessation de la couverture de taux, ce qui aurait pour conséquence, selon la banque FORTIS, le paiement par ARTEA d'une soultre au montant important. ARTEA ayant refusé de payer la moindre soultre, la couverture de taux s'est poursuivie mais ARTEA a cessé tout versement à compter du 30 avril 2010 après un dernier virement de 4 000 €.

Au 31 décembre 2011, la banque FORTIS demande le paiement par la société ARTEA d'une somme globale de 168 636 € au titre d'échéances des couvertures de taux demeurées impayées par ARTEA, en principal et intérêts. Les échéances dues au 31 décembre 2010 ont été comptabilisées en intérêts courus pour un montant de 66 130 €. Au titre de l'exercice 2011, une provision pour risque de 48 369 € a été comptabilisée. Il en résulte un risque non provisionné de 54 137 €.

- Risque lié à la société LASTIMO : la provision de 55 278 € comptabilisée au 31 décembre 2010 a été reprise à hauteur de 51 385 € et correspond à la quote-part de résultat 2010. Aucune information n'est disponible pour le résultat de l'exercice 2011. En conséquence, la provision au 31 décembre 2011 s'élève à 3 893 € et correspond à la quote-part de capitaux propres au 31/12/2010.
- Provision pour impôt : la provision pour impôt société de 579 949 € concerne un litige avec l'Administration fiscale relatif à une reprise de provision pour garantie locative de la filiale, la SCI ARTEA TOULOUSE 1. La provision correspond à l'IS dû sur la reprise de provision contestée par l'Administration fiscale.

Etat des dettes = 11 118 271 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	4 921 950	328 208	1 938 945	2 654 797
Dettes financières diverses	4 795 823	4 795 823		
Fournisseurs	202 997	202 997		
Dettes fiscales & sociales	241 500	241 500		
Dettes sur immobilisations	956 000	956 000		
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	11 118 271	6 524 529	1 938 945	2 654 797

Charges à payer par postes du bilan = 147 647 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	27 759
Emp.& dettes financières div.	
Fournisseurs	80 207
Dettes fiscales & sociales	39 681
Autres dettes	
Total	147 647

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

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

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 8 100 €, et se rapporte uniquement au contrôle légal des comptes individuels.

Décret n° 2008-1487 du 30 décembre 2008 (C. com. art. R 123-198 et R 233-14 modifiés)

Engagements donnés = 10 374 919 E

Nature des engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	10 374 919
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
Total	10 374 919

Dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier d'un montant de 5 100 000 euros au profit des filiales à hauteur de 4 051 611,31 euros. Cet emprunt a fait l'objet de trois hypothèques d'un montant respectivement de 1 830 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 4, 2 834 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 5 et 436 000 euros sur l'immeuble de la SCI ARTEA AIX 3.

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

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

Emprunts souscrits auprès de la banque PALATINE par la filiale SNC ARTEPACK pour :

- 2 210 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 2 210 000 euros,
- 1 121 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 1 121 000 euros,
- 400 000 euros : caution solidaire d'ARTEA pour la somme de 400 000 euros.

Tableau des entités liées

	ACTIF	PASSIF
COMPTES COURANTS	9 231 234	4 718 020
FOURNISSEURS		90 270
CLIENTS	1 201 732	
	CHARGES	PRODUITS
CHARGES FINANCIERES	227 894	
PRODUITS FINANCIERS		280 870

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est essentiellement constitué de la perte sur compte courant de la SCI LAFAYETTE 06 qui s'élève à 600 406 €.

RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Art : L.225 et L.225-91 du Code de Commerce

Tableau

Nature des Indications / Périodes	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Durée de l'exercice	12 mois				
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	4 702 215	4 702 215	4 702 215	4 702 215	4 702 215
b) Nombre d'actions émises	1 343 490	1 343 490	1 343 490	1 343 490	1 343 490
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	1 135 793	1 111 732	850 765	1 318 261	1 436 477
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	1 608 846	5 736 179	970 421	62 180	-725 018
c) Impôt sur les bénéfices	649 148	1 852 992	123 996	72 359	-429 938
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	959 698	3 883 187	846 425	-10 179	-295 080
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	1 291 385	4 264 708	242 760	112 007	-427 131
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III – Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	1	3	1	-0	-0
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	1	3	0	0	-0
c) Dividende versé à chaque action					
IV – Personnel :					
a) Nombre de salariés	2	2	3	3	3
b) Montant de la masse salariale	236 338	199 556	213 537	230 304	153 836
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	114 441	85 903	91 771	132 059	60 148

Tableau des filiales et participations

Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau détenus	Quote-part du capital nouveau détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
----------------------------	----------------	--------------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	--	-------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	---

A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations

- Filiales (plus de 50% du capital détenu)

SCI ARTEA AIX 3	121 959	55 464	100	463 619	463 619	579 164	436 000	575 797	213 919	
SCI ARTEA AIX 4	1 524		100	927 664	927 664	1 809 122	1 830 000	859 326	326 728	
SCI ARTEA AIX 5	1 000	232 633	100	1 000	1 000	1087 324	2 834 000	415 472	159 968	
SCI SINCLAIR	1 000		100	11 513	11 513	333		-	333	
SARL ARTEA MILLENIUM 06	1 000	390 248	90	900	900			- 5 004	-51 671	
SCI ARTEA TOULOUSE 1	1 050 000		91	955 500	955 500	1 514 577		9 974 316	1 664 371	
SNC ARTEPACK	1 000		100	1 000	1 000	907 715		14 174 568	-47 176	
SARL ARTESOL	424 574	-143 210	63,92	271 387	271 387	1 909 082		110 145	-68 664	
SARL ARTEPROM	1 000	59 172	99,9	999	999			10 835 137	379 126	
SNC ARTECOM	1 000	-4 992	99,9	7 592	7 592	127 048		352 394	64 869	
SAS ARTEPACK MEYREUIL	2 529 949		65	1 644 467	1 644 467	616 953		314 817	-128 433	
SCI BACHASSON	1 000		100	1 000	1 000	400 052		-	-5 276	

- Participations (10 à 50% du capital détenu)

LASTIMMO				800	800	2 542				
----------	--	--	--	-----	-----	-------	--	--	--	--

B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A:

Observations complémentaires

- Au cours de l'exercice 2011, la société ARTEA a :
- libéré le capital de la SCI ARTEA AIX 3 pour une valeur de 121 959 €,
- libéré le capital de la SCI ARTEA AIX 4 pour une valeur de 1 524 €,
- acquis 100% des parts de la SCI BACHASSON pour une valeur de 1 000 €,
- participé aux augmentations de capital en numéraire de la SAS ARTEPARC MEYREUIL pour une valeur de 1 637 967 €,

cédé sa participation d'une valeur nette comptable de 900 € dans la SCI LAFAYETTE 06.

5.5.1.7 Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés 2013 à 2011

■ Rapports sur les comptes consolidés et annuels de l'exercice 2013 (clos au 31 décembre)

- Rapport sur les comptes consolidés

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 annuels

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 ARTEA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, une provision pour dépréciation est constituée par votre société lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation, déterminée par rapport à leur valeur d'utilité, est inférieure à leur coût d'acquisition. Notre appréciation de ces estimations comptables s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'utilité des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts immobiliers, les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des actifs nets réévalués de ses filiales. Nous avons, sur ces bases, procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2014

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Jacques SULTAN

Frédéric NEIGE

Laurent HALFON

■ Rapports sur les comptes consolidés et annuels de l'exercice 2012 (clos au 31 décembre)

- ✓ Rapport sur les comptes consolidés

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

✓ Rapport sur les comptes annuels

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 annuels de la société ARTEA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Les titres de participation et créances rattachées sont évalués selon les modalités présentées dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et nous nous sommes assurés que l'annexe donne une information appropriée.

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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 11 juin 2013

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

Deloitte & Associés

Laurent Halfon
Associé

■ **Rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2011 (clos au 31 décembre)**

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ARTEA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Les titres de participation et créances rattachées sont évalués selon les modalités présentées dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et nous nous sommes assurés que l'annexe donne une information appropriée.

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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris, le 12 juin 2012

Le Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

5.5.1.8 Rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 2013 à 2011

- **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2013**

Aux actionnaires,

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

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

NB : la convention signée le 5 décembre 2013 avec la société ARTESOL ENERGIE SOLAIRE, non autorisée du fait d'une simple omission, sera soumise à la prochaine assemblée générale des actionnaires d'ARTEA pour approbation.

■ **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2012**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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.

I. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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.

II. 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.

Conventions 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 06, LAFAYETTE 06, ARTEA TOULOUSE 1, ARTEPACK, VILLA FOUCAULT a poursuivi ses effets sur l'exercice.

Cette convention a été étendue aux sociétés ARTECOM, ARTESOL HYDRAU et ARTESOL AIX 1 sur l'exercice 2012 ; celle-ci s'appliquant aux filiales existantes ainsi qu'à toute entité qu'ARTEA serait amené à détenir à 100% dans les mêmes conditions directement ou indirectement.

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.

Produits relatifs aux prestations de services administratifs :

- ARTEA AIX 3	: 15 491,01 €
- ARTEA AIX 4	: 26 780,02 €
- ARTEA AIX 5	: 12 890,39 €
- FESV	: 251 733,49 €
- ARTEPROM	: 752 997,10 €
- ARTESOL	: 22 485,39 €
- ARTESOL HYDRAU	: 2 043,31 €
- ARTESOL AIX 1	: 7 220,53 €
- ARTECOM	: 1 876,02 €
- ARTESOL AIX 11	: 5 028,31 €

Produits relatifs aux prestations de services financiers :

- ARTEA AIX 3	: 29 479,25 €
- ARTEA AIX 4	: 27 682,62 €
- ARTEA AIX 5	: 63 174,67 €

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 11 juin 2013

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Deloitte & Associés

Pascal Leclerc
Associé

Laurent Halfon
Associé

■ **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice clos au 31 décembre 2011**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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.

I. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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 autorisées depuis la clôture

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Acquisition des parts sociales SARL ARTEA MILLENIUM 06

Administrateur concerné : Monsieur Philippe Baudry

Votre Conseil d'administration du 29 mars 2012 a autorisé l'acquisition par votre société auprès de la société ARTEA AIX 3 de 100% des titres de la société ARTEA MILLENIUM 06 soit 100 parts sociales au prix de 1 € par part sociale.

Acquisition des parts sociales SNC ARTEA TOULOUSE 1

Administrateur concerné : Monsieur Philippe Baudry

Votre Conseil d'administration du 29 mars 2012 a autorisé l'acquisition par votre société auprès des sociétés ARTEA AIX 3, ARTEA AIX 4 et ARTEA AIX 5 de la totalité des parts sociales qu'elles détiennent, soit 31 500 parts chacune, dans le capital de la société ARTEA TOULOUSE 1 au prix de 1 € par part sociale.

II. 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.

Conventions 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 06, LAFAYETTE 06, ARTEA TOULOUSE 1, ARTEPACK, VILLA FOUCAULT a poursuivi ses effets sur l'exercice.

Cette convention a été étendue aux sociétés ARTECOM, ARTESOL HYDRAU et ARTESOL AIX 1 sur l'exercice 2011 ; celle-ci s'appliquant aux filiales existantes ainsi qu'à toute entité qu'ARTEA serait amené à détenir à 100% dans les mêmes conditions directement ou indirectement.

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.

Produits relatifs aux prestations de services administratifs :

- ARTEA AIX 3	: 58 768,91 €
- ARTEA AIX 4	: 88 700,01 €
- ARTEA AIX 5	: 44 844,83 €
- ARTEA MILLENIUM 06	: - €
- ARTEPACK	: 135 473,04 €
- VILLA FOUCAULT	: - €
- LAFAYETTE 06	: 115 534,34 €
- ARTEA TOULOUSE 1	: 195 627,72 €
- ARTEPROM	: 223 859,32 €
- ARTESOL	: 6 385,52 €
- ARTECOM	: 20 495,36 €
- ARTESOL HYDRAU	: 5 241,66 €
- ARTESOL AIX 1	: 23 974,80 €

Produits relatifs aux prestations de services financiers :

- ARTEA AIX 3	: 42 279,52 €
- ARTEA AIX 4	: 28 638,73 €
- ARTEA AIX 5	: 86 193,41 €

Paris, le 12 juin 2012

Le Commissaire aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc

Associé

5.5.2 Tableau des filiales et participations

Cf. paragraphe 2.1.1.2 ci-dessus.

5.5.3 Comptes intermédiaires du semestre écoulé lorsque la demande est présentée plus de 3 mois après la fin du premier semestre

Néant

5.5.4 Renseignements concernant l'évolution récente d'ARTEA

Cf. paragraphe 5.3 ci-dessus.

Annexe 1.
Rapport des commissaires aux apports sur la rémunération des apports

Xavier PAPER

Commissaire aux comptes

222, boulevard Pereire
75017 PARIS

Téléphone 33 (0)1 40 68 77 41
Fax 33 (0)1 45 74 63 78
xpaper@xavierpaper.com

Joseph ZORGNIOTTI
MJ Commissariat

Commissaire aux comptes

15 bis, rue Jean Baptiste Pigalle
75009 PARIS
5 rue des Frères Lumière
67087 STRASBOURG CEDEX
Téléphone 33 (0)3 88 76 91 91
Fax 33 (0)3 88 76 91 76
cabinet.zorgniotti@wanadoo.fr

**FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA SOCIETE ARTEA PAR
LA SOCIETE MEDEA**

* * *

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA FUSION SUR LA REMUNERATION
DES APPORTS**

Paris, le 19 mai 2014

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 9 avril 2014 concernant la fusion par voie d'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce. Nous rendons compte dans un rapport distinct de notre appréciation sur la valeur des apports.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 6 mai 2014. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en oeuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévu par la loi.

Le présent rapport comprend les parties suivantes :

- 1) Présentation de l'opération et description des apports.
- 2) Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés MEDEA et ARTEA.
- 3) Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange retenu.
- 4) Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. LA SOCIETE ABSORBANTE

La société MEDEA est une société anonyme à conseil d'administration au capital de 41 370 euros, divisé en 591 000 actions de valeur nominale 0,07 euro chacune, dont le siège social est sis 12, rue de Presbourg à Paris (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 098 364.

Les actions composant le capital de la société MEDEA sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext PARIS au compartiment C sous le code ISIN FR0000063323 (code mnémonique MEDE). Au 14 avril 2014, sa capitalisation boursière s'élevait à 0,5 million d'euros.

Depuis le 26 juillet 2007, la société MEDEA n'emploie aucun salarié et n'a plus d'activité opérationnelle (société dite « coquille »). Elle a pour objet social l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

1.2. LA SOCIETE ABSORBEE

La société ARTEA est une société anonyme à conseil d'administration au capital de 13 600 804,80 euros, divisé en 2 060 728 actions de valeur nominale 6,60 euros chacune, dont le siège social est sis 12, rue de Presbourg à Paris (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 559 204.

Créée en 2001, la société ARTEA est la société holding d'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. La société développe uniquement 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, etc. Aujourd'hui, grâce à ses filiales, la société ARTEA propose des solutions dans les différents métiers de l'immobilier créant ainsi une véritable chaîne de création de valeur dans tous les métiers où elle intervient. En 2013, la société ARTEA a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 9,1 millions d'euros et un résultat d'exploitation de 5,5 millions d'euros.

1.3. OPERATION SIGNIFICATIVE INTERVENUE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2014

Le 15 avril 2014, Monsieur Philippe Baudry a apporté à la société ARTEA :

- 1 875 actions de la société B. Promotion, évaluées à 24 001 387 euros et
 - 100 parts sociales de la société Volume B, évaluées à 6 935 403 euros,
- soit une valeur totale des apports de 30 936 790 euros.

En rémunération de ces apports de titres, l'assemblée générale extraordinaire de la société ARTEA en date du 15 avril 2014, a augmenté le capital social d'un montant de 4 733 770,80 euros, pour le porter de 8 867 034 euros à 13 600 804,80 euros, par voie d'émission de 717 238 actions nouvelles de 6,60 euros de valeur nominale. La différence dégagée entre d'une part la valeur de ces apports de titres, soit 30 936 790 euros et, d'autre part, le montant de l'augmentation de capital, soit 4 733 770,80 euros, différence qui ressort à 26 203 019,20 euros a été portée à un compte « Prime d'Apport » dans les comptes de la société ARTEA.

1.4. CONTEXTE DE L'OPERATION

Société sans activité opérationnelle et sans salariés, la société MEDEA a vocation à exercer une activité dans le secteur immobilier consistant dans l'acquisition, la promotion et la détention d'actifs immobiliers, composés principalement d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger, soit par acquisition d'actifs immobiliers nouveaux, soit par apport d'actifs immobiliers d'ores et déjà détenus par la société ARTEA.

Ainsi, est-il envisagé la fusion par voie d'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA (ci-après dénommée la « **Fusion** »). En cas de réalisation de cette Fusion, les actifs de la société ARTEA et les activités complémentaires développées par la société ARTEA seraient transférées au profit de la société MEDEA, de sorte que cette dernière puisse disposer des moyens nécessaires au développement du nouvel ensemble ainsi constitué.

Pour les actionnaires de la société ARTEA, cette Fusion leur permettrait d'accéder au marché réglementé de NYSE Euronext PARIS et favoriserait ainsi la visibilité du groupe ARTEA sur

les marchés. Le groupe MEDEA, après réalisation de la Fusion, aurait en effet vocation à développer et à valoriser, d'une part son patrimoine afin d'accroître ses revenus locatifs, et d'autre part toutes les activités complémentaires du groupe ; à ce titre, son statut de société cotée lui offrirait des opportunités de croissance supplémentaires.

1.5. CONDITIONS SUSPENSIVES ET MODALITES JURIDIQUES ET FISCALES DE LA FUSION

Les parties ont décidé de conférer à la Fusion un effet rétroactif, au plan comptable et fiscal, au 1^{er} janvier 2014.

Conformément à l'article 11 du projet de traité de fusion, la réalisation définitive de la fusion de la société absorbée (ARTEA) et l'augmentation de capital de la société absorbante (MEDEA) qui en résulte sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- l'établissement de leurs rapports par Messieurs Xavier Paper et Joseph Zorgnotti, commissaires aux comptes inscrits, nommés en qualité de commissaires à la fusion par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris en date du 9 avril 2014 ;
- l'approbation du présent projet de fusion par l'assemblée générale extraordinaire des sociétés MEDEA et ARTEA et la réalisation de l'augmentation de capital de la société MEDEA ;
- l'obtention de toutes autorisations auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et notamment, l'enregistrement du document E relatif à la Fusion conformément à la loi en vigueur, ou autres éventuellement nécessaires.

Si ces conditions suspensives ne sont pas réalisées au plus tard le 30 juin 2014, les parties seront dégagées de toute obligation de réaliser la fusion.

Sur le plan juridique, l'opération est placée sous le régime des fusions conformément aux dispositions des articles L.236-1 et suivants et R.236-1 et suivants du Code de commerce.

Sur le plan fiscal, l'opération est placée :

- s'agissant de l'impôt sur les sociétés, sous le régime de faveur prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts (CGI) ;
- s'agissant de la TVA, sous le régime de dispense prévu par l'article 257 bis⁷ du CGI ;
- s'agissant des droits d'enregistrement, sous le régime prévu par l'article 816⁸ du CGI.

1.6. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

1.6.1. Evaluation des apports

Conformément au règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC), la présente fusion étant réalisée entre sociétés sous contrôle commun, les apports sont effectués sur la base de la valeur nette comptable. Les éléments d'actif et de passif seront donc apportés, par la société ARTEA à la société MEDEA, pour la valeur à laquelle ils figurent dans les comptes de la société ARTEA arrêtés au 31 décembre 2013. A cet égard, il convient de préciser

⁷ L'article en objet prévoit la dispense d'imposition à la TVA des livraisons de biens et prestations de services réalisées entre redevables de la TVA et intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens.

⁸ Droit fixe de 500 euros prévu audit article.

que les comptes annuels de la société ARTEA qui ont servi de base à l'opération ont fait l'objet d'une certification sans réserve par les commissaires aux comptes.

L'actif net apporté par la société absorbée à la société absorbante dans le cadre de la fusion, d'un montant de 9 321 631 euros, se décompose comme suit :

A l'actif

1	les immobilisations incorporelles s'élevant à un montant de	793 €
2	les immobilisations corporelles s'élevant à un montant de	63 572 €
3	les immobilisations financières s'élevant à un montant de	21 750 013 €
4	les créances s'élevant à un montant de	2 982 411 €
5	les disponibilités s'élevant à un montant de	169 448 €
6	les charges constatées d'avance s'élevant à un montant de	24 902 €
Soit un total de :		24 991 139 €

Au passif

1	les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit s'élevant à un montant de	4 636 699 €
2	les emprunts et dettes financières diverses s'élevant à un montant de	8 722 555 €
3	les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élevant à un montant de	787 748 €
4	les dettes fiscales et sociales s'élevant à un montant de	416 356 €
5	les dettes sur immobilisations et comptes rattachés s'élevant à un montant de	1 104 754 €
6	les autres dettes s'élevant à un montant de	1 395 €
Soit un total de :		15 669 508 €

Actif net

Total actif apporté	24 991 139 €
Total passif pris en charge	15 669 508 €
Actif net apporté	9 321 631 €

En conséquence, la société ARTEA, l'absorbée, apporte un actif évalué à 24 991 139 euros à charge pour la société MEDEA, l'absorbante, d'acquitter les obligations et le passif de l'absorbée évalués à 15 669 508 euros, soit un actif net apporté de 9 321 631 euros (l'actif et les obligations et le passif de l'absorbée étant ci-après dénommés les « **Apports** »).

1.6.2. Rémunération des apports

Le rapport d'échange de la fusion a été déterminé sur la base de la valorisation des deux sociétés, respectivement MEDEA et ARTEA, selon une approche multicritères.

Le rapport d'échange retenu pour l'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA selon le projet de traité de fusion est de :

48 actions MEDEA pour 1 action ARTEA

Compte tenu de la parité retenue, il sera émis, en rémunération des Apports, 98 914 944 actions nouvelles de valeur nominale 0,07 euro de la société MEDEA, qui seront attribuées aux

actionnaires de la société ARTEA, dans la proportion de 48 actions nouvelles de la société MEDEA pour une action de la société ARTEA, soit une augmentation de capital de la société MEDEA de 6 924 046,08 euros.

Ces actions nouvelles seront immédiatement assimilées aux actions anciennes de la société MEDEA et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2014.

La différence dégagée entre d'une part, la valeur des Apports de la société ARTEA, soit 9 321 631 euros et d'autre part, le montant nominal des actions nouvelles émises par la société MEDEA, soit 6 924 046,08 euros, différence qui ressort à 2 397 584,92 euros, sera portée au bilan de la société MEDEA à un compte « Prime de Fusion » sur lequel les actionnaires anciens et nouveaux de la société MEDEA auront les mêmes droits.

Compte tenu des apports de titres (cf § 1.3) intervenus au cours de la période de rétroactivité, le montant de la Prime de Fusion sera augmenté de la valeur des titres apportés au bénéfice de la société ARTEA (soit 30 936 790 euros) et sera donc porté à 33 334 374,92 euros sur lequel les actionnaires anciens et nouveaux de la société MEDEA auront les mêmes droits.

Parmi les biens apportés par la société ARTEA, l'absorbée, la société MEDEA, l'absorbante, recevra 572 051 de ses propres titres. Dans la mesure où il n'est pas envisagé que la société MEDEA détienne ses propres actions, elle devra annuler la totalité de ces titres et réduire, en conséquence, son capital de 40 043,57 euros, correspondant au nominal desdites actions annulées, de sorte qu'à l'issue de la Fusion, le capital de la société MEDEA s'élèvera à 6 925 372,51 euros et sera divisé en 98 933 893 actions de valeur nominale 0,07 euro. La différence entre la valeur d'apport des titres de la société MEDEA, soit 509 000 euros et le montant de la réduction de capital, soit 40 043,57 euros, soit un montant de 468 956,43 euros, sera imputé sur la prime de fusion dont le montant sera ainsi ramené de 33 334 374,92 euros à 32 865 418,49 euros.

2. VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES MEDEA ET ARTEA

2.1. DILIGENCES MISES EN OEUVRE

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, conformément à la doctrine professionnelle de la CNCC relative à cette mission, afin de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés MEDEA et ARTEA sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable.

Nos travaux ont consisté en particulier à :

- prendre connaissance, au titre de la société MEDEA, des comptes sociaux aux 31 décembre 2012 et 31 décembre 2013, et au titre de la société ARTEA, prendre connaissance des comptes sociaux et consolidés de la société ARTEA au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013 ;
- prendre connaissance des plans d'affaires 2014-2016 des différents pôles d'activité de la société ARTEA ;
- étudier la documentation relative à l'expertise immobilière réalisée par le cabinet DTZ à fin 2013 portant sur les actifs immobiliers détenus par la société ARTEA et ses filiales ;
- prendre connaissance du projet de document E en date du 19 mai 2014 ;
- prendre connaissance du projet de traité de fusion en date du 6 mai 2014 ;
- discuter avec les représentants de la société ARTEA et ses conseils ;

- vérifier le caractère adéquat des critères et méthodes d'évaluation des actions des sociétés MEDEA et ARTEA ainsi que la correcte application ou mise en œuvre de ces critères et méthodes ;
- mettre en œuvre une évaluation multicritères des actions de la société MEDEA ;
- mettre en œuvre une évaluation multicritères des actions de la société ARTEA afin d'apprécier le caractère équitable du rapport d'échange retenu.
- et rédiger le rapport sur la rémunération des apports.

Ces diligences ont été réalisées afin d'identifier les valeurs relatives les plus pertinentes des actions des sociétés MEDEA et ARTEA, d'analyser le positionnement du rapport d'échange figurant dans le projet de traité de fusion par rapport à ces valeurs et de déterminer si le rapport d'échange figurant dans le projet de traité de fusion n'entraîne pas d'appauvrissement durable pour les actionnaires minoritaires de la société MEDEA.

Nous avons enfin obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants concernés par l'opération, nous indiquant que toutes les informations pouvant avoir une incidence sur nos travaux nous avaient été communiquées.

2.2. METHODES D'EVALUATION UTILISEES

Le nombre d'actions à émettre en rémunération des actifs et passifs apportés dépend du rapport existant entre les valorisations respectives retenues pour la société absorbée et pour la société absorbante. Le rapport d'échange se définit en effet comme l'expression du poids relatif de chaque société par rapport à l'autre.

La valorisation de la société MEDEA a été réalisée selon une approche multicritères qui regroupe les méthodes et/ou références suivantes : le cours de bourse, la référence à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée (ci-après dénommée « **OPAS** ») du 29 novembre 2013 portant sur le solde des actions MEDEA initiée par la société ARTEA et les transactions comparables.

La valeur retenue d'une action MEDEA, synthétisée dans le tableau ci-après, ressort à 0,89 euro et correspond au prix d'offre de l'OPAS du 29 novembre 2013 :

Actif / entité évaluée	Valeur
Référence au prix de l'OPAS qui s'est déroulée du 29 novembre 2013 au 12 décembre 2013	0,89 €
<i>A titre indicatif</i>	
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 1 mois	0,83 €
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 3 mois	0,84 €
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 6 mois	0,88 €
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 12 mois	0,91 €
Méthode des transactions comparables	3,76 €
Valeur retenue	0,89 €

La valorisation de la société ARTEA a été réalisée selon la méthode de la somme des parties. Les actifs et/ou entités évalués sont : la société ARTESOL, la société ARTEPROM, la société B PROMOTION, la société VOLUME B, la société MEDEA, l'activité foncière de la société

ARTEA et les actions d'autocontrôle. Les sociétés ARTESOL, ARTEPROM, B PROMOTION et VOLUME B ont été évaluées selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible. La société MEDEA a été valorisée selon une approche multicritères déjà décrite dans l'alinéa précédent. L'activité foncière de la société ARTEA est fondée sur son ANR (Actif Net Réévalué). Enfin, la valeur des actions d'autocontrôle, représentant 4,64% du capital de la société ARTEA, a été calculée sur la base de la valeur de ses capitaux propres, soit la somme des valeurs de chacune des parties susmentionnées.

La valeur de la société ARTEA, synthétisée dans le tableau ci-après, ressort à 89,4 millions d'euros :

Actif / entité évaluée	Valorisation retenue (en millions d'€)	Pourcentage de détenion	Valorisation (en millions d'€)
Société ARTESOL	5,0	63,92%	3,2
Société ARTEPROM	31,7	100,00%	31,7
Société B PROMOTION	19,9	100,00%	19,9
Société VOLUME B	6,9	100,00%	6,9
Société MEDEA	0,5	96,79%	0,5
Activité foncière	23,1	100,00%	23,1
Autodétenion	89,4	4,64%	4,1
Total			89,4

Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la société ARTEA égal à 2 060 729, la valeur d'une action ARTEA ressort à 43,37 euros ($= 89,4 / 2 060 729 \times 1 000 000$).

Sur ces bases, le rapport d'échange ressort à 48 ($= 43,37 / 0,89$), soit celui retenu pour les besoins de la présente opération.

2.3. APPRECIATION DES COMMISSAIRES A LA FUSION

Nous avons examiné les travaux d'évaluation de la société ARTEA sur la base des documents et informations communiqués par son management. Nous avons vérifié qu'aucun événement ou fait n'était survenu jusqu'à la date de rédaction de notre rapport susceptible d'avoir une incidence sur l'évaluation des sociétés MEDEA et ARTEA ainsi que sur le rapport d'échange.

D'une façon générale, les approches d'évaluation mises en œuvre, les paramètres d'évaluation et critères retenus par la société ARTEA n'appellent pas de commentaire particulier de notre part.

2.3.1. Appréciation de la valeur par action MEDEA

Afin d'apprécier la valeur de la société MEDEA ainsi que le positionnement du rapport d'échange, nous avons mis en œuvre une approche d'évaluation multicritères pour valoriser les actions de la société MEDEA. Celle-ci repose sur plusieurs méthodologies : (a) la référence au cours de bourse, (b) la référence à l'OPAS du 29 novembre 2013 et, (c) les transactions comparables.

a) Référence au cours de bourse

La société MEDEA est une société cotée sur le marché réglementé (Compartiment C) de NYSE EURONEXT PARIS sous le code ISIN FR0000063323 (code mnémonique MEDE). Le tableau ci-dessous présente les volumes de titres de la société MEDEA échangés au cours des 24 derniers mois ainsi que la rotation du capital correspondante :

MEDEA	Nombre d'actions échangées	Rotation du capital ¹ (en % du capital)	Rotation du capital ² (en % du flottant)
Volumes échangés 1 mois	300	0,05%	1,58%
Volumes échangés 2 mois	340	0,06%	1,79%
Volumes échangés 3 mois	740	0,13%	3,90%
Volumes échangés 6 mois	3 072	0,52%	16,19%
Volumes échangés 12 mois	3 659	0,62%	19,29%
Volumes échangés 24 mois	6 627	1,12%	34,93%

¹ Sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31/03/2014 soit 591 000

² Sur la base du nombre d'actions composant le flottant au 31/03/2014 soit 18 971

Nous avons écarté la référence au cours de bourse dans la mesure où la liquidité du titre est très faible (sur les 3 derniers mois, les échanges ont représenté moins de 0,13% du capital) et le flottant très limité (3,21% du capital).

Le tableau ci-dessous présente, à titre d'information, les cours de bourse pondérés par les volumes :

MEDEA	Cours moyen pondéré par les volumes ¹ (€)
Cours de clôture ²	0,84
Cours moyen pondéré par les volumes 1 mois	0,83
Cours moyen pondéré par les volumes 2 mois	0,83
Cours moyen pondéré par les volumes 3 mois	0,84
Cours moyen pondéré par les volumes 6 mois	0,88
Cours moyen pondéré par les volumes 12 mois	0,91
Cours moyen pondéré par les volumes 24 mois	1,06
Cours le plus haut depuis 24 mois	1,74
Cours le plus bas depuis 24 mois	0,66

¹ Etabli sur la base des cours de clôture extraits de la base de données Reuters

² Cours au 1^{er} avril 2014

b) Référence au prix d'offre de l'OPAS du 29 novembre 2013

Le 29 novembre 2013, sur une période de 10 jours ouvrés, la société ARTEA a ouvert une Offre Publique d'Achat Simplifiée sur le solde des actions MEDEA non détenues au prix de 0,89 euro par action.

Quoique cette transaction, récente, porte sur une part relativement modeste du capital de la société MEDEA (les actions restant en circulation à la date de démarrage de l'OPAS représentaient 3,3% du capital de la société), elle constitue néanmoins une référence dans le cadre de l'évaluation multicritères.

Selon cette référence, retenue à titre principal, la valeur d'une action MEDEA s'élève à 0,89 euro par action. Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la société MEDEA égal à 591 000, la valeur de la société MEDEA ressort à 0,53 million d'euros (= 0,89 x 591 000).

c) Méthode des transactions comparables

Nous avons écarté la méthode des transactions comparables pour laquelle nous n'avons pu identifier de transactions comparables récentes. Il convient de noter que le marché des rachats de sociétés dites « coquilles » a connu une forte activité sur la période 2006-2008 avec notamment la

mise en place du statut SIIC⁹, période pendant laquelle les acquéreurs n'hésitaient pas à offrir des primes élevées du fait du déséquilibre existant entre acheteurs et vendeurs, ces derniers étant relativement rares, les sociétés cotées sans activité opérationnelle étant peu nombreuses ; cette situation a constraint les acquéreurs à offrir une prime élevée pendant plusieurs années. Nous pensons que ce contexte de marché est désormais révolu dans la mesure où le mouvement de création de sociétés SIIC touche à sa fin et qu'en conséquence, les primes offertes diminuent et vont continuer de diminuer de façon significative comme en attestent les dernières transactions identifiées datant de 2011 et 2012.

A titre d'information, le tableau ci-dessous présente les opérations comparables (car portant sur l'acquisition de blocs de contrôle de sociétés sans activité opérationnelle) les plus récentes :

Date	Cible	Acquéreur	Prime sur ANR*
avr.-12	Foncière 7 Investissement	Ingefin	1,40
févr.-12	MB Retail Europe	Eurasia Groupe	0,97
juil.-11	FIPP	Acanthe Developpement	1,35
oct.-08	Cross Systems Company	CRFP 13	4,53
juil.-08	Intexa	Casino, Guichard Perrachon	4,00
mai-08	Desquenne et Giral	Cie Financière de Brocéliande	0,95
avr.-08	Formageries Paul Renard	Altarea	2,07
avr.-08	Leblanc Chromex	MSREF (Morgan Stanley)	1,80
avr.-08	Imecom Group	Mandarine Group	1,26
févr.-08	Alteda	SIHMP (groupe Galeries Lafayette)	3,70
oct.-07	Didot Bottin	Yellow Grafton (Perella Weinberg Real Estate Fund I)	2,00
juil.-07	Ugigrp	Cresa Patrimonial (Sacresa)	4,75
juin-07	Sport Elec	SBCSM	1,91
juin-07	M.R.M	Dynamique Bureaux (CB Richard Ellis Investors)	2,51
avr.-07	Orosdi-Back	CEREP Investment France (Carlyle)	5,50
			<i>Moyenne</i> 2,58
			<i>Mediane</i> 2,00
			<i>Ecart-type</i> 1,46

Selon ce tableau, les primes sur ANR s'échelonnent entre 0,95 million d'euros et 5,5 millions d'euros tandis que la moyenne de l'échantillon ressort à 2,58 millions d'euros. Sur la base d'un actif net comptable s'élevant à 367 euros au jour de l'opération d'acquisition du bloc de contrôle réalisée par la société ARTEA, soit le 15 octobre 2013, la valeur de la société MEDEA ressort à 2,58 millions d'euros selon la référence aux transactions comparables, soit une valeur par action de 4,36 euros sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social égal à 591 000 à la date du présent rapport.

c) Synthèse

Le tableau ci-après synthétise les valeurs auxquelles conduisent nos travaux :

Actif / entité évaluée	Valeur
Référence au prix de l'OPAS qui s'est déroulée du 29 novembre 2013 au 12 décembre 2013	0,89 €
<i>A titre indicatif</i>	
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 1 mois	0,83 €
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 3 mois	0,84 €
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 6 mois	0,88 €
Moyenne pondérée du cours de Bourse sur 12 mois	0,91 €
Méthode des transactions comparables	3,76 €
Valeur retenue	0,89 €

⁹ Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

2.3.2. Appréciation de la valeur par action ARTEA

Afin d'apprécier la valeur de la société ARTEA ainsi que le positionnement du rapport d'échange, nous avons mis en œuvre une approche multicritères basée sur la méthode de la somme des parties et sur la référence à la rémunération des apports relative à l'opération d'apport des titres B PROMOTION et VOLUME B à la société ARTEA en date du 15 avril 2014.

a) Evaluation de la société ARTESOL

Au préalable, il convient de préciser que nous n'avons pas retenu la méthode des comparables boursiers, étant dans l'impossibilité d'identifier des sociétés comparables cotées françaises ou étrangères dont le modèle économique soit suffisamment proche en terme de taille et d'activité de celui de la société ARTESOL. De même, la référence au cours de bourse n'a pas été retenue, la société ARTESOL n'étant pas cotée.

Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible, la valeur des fonds propres d'une société correspond à la valeur présente de ses flux de trésorerie d'exploitation¹⁰, actualisés au taux de rentabilité exigé par les apporteurs de fonds, sous déduction de l'endettement net à la date d'évaluation. Cette approche de valorisation dite « intrinsèque » repose sur l'hypothèse d'une valeur des capitaux propres fondée sur la profitabilité future de la société à évaluer.

Nous avons appliqué la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible au plan d'affaires 2014-2016 de la société ARTESOL qui nous a été transmis par le management de la société ARTEA. La date de démarrage de la valorisation a été fixée au 31 décembre 2013, soit la date d'arrêté des comptes la plus proche de l'opération envisagée.

Les hypothèses structurantes de la valorisation sont les suivantes :

- un taux d'actualisation de 7,46%¹¹ correspondant au coût d'opportunité du capital ;
- une valeur terminale calculée sur la base d'un flux normatif perpétuel caractérisé par un taux de marge opérationnelle¹² de 33,3%, une croissance à l'infini de 1,5% et un montant de dotations aux amortissements, fixé à 0,3% du chiffre d'affaires, égal au montant des investissements ;
- et un taux d'impôt normatif fixé à 33,33%.

Le tableau ci-après décrit le passage de la valeur d'entreprise de la société ARTESOL ainsi calculée à la valeur des capitaux propres :

(k€)	déc.-13
Flux 2014 - 2016 actualisés (+)	1 836
Valeur terminale actualisée (+)	9 297
Valeur d'entreprise	11 133
Endettement net (-)	5 604
Capitaux propres	5 529
Pourcentage de détention (%)	63,92%
Capitaux propres - valeur de la participation -	3 534

¹⁰ Soit, avant rémunération des apporteurs de fonds, créanciers et actionnaires.

¹¹ Calculé sur la base d'une prime de risque de marché de 6,4%, un bêta désendetté de 0,84 et un taux sans risque de 2,09%.

¹² Résultat d'exploitation rapporté au chiffre d'affaires.

Le tableau ci-après présente l'analyse de sensibilité de la valeur de la société ARTESOL à l'évolution du taux d'actualisation et du taux de croissance à l'infini :

(k€)	Taux d'actualisation				
	6,46%	6,96%	7,46%	7,96%	8,46%
Taux de croissance à l'infini	0,5%	5 731	4 863	4 120	3 477
	1,0%	6 647	5 629	4 770	4 035
	1,5%	7 747	6 536	5 529	4 679
	2,0%	9 095	7 627	6 428	5 431
	2,5%	10 783	8 961	7 507	6 321
					5 333

La valeur de la société ARTESOL s'établit à 5,5 millions d'euros selon la méthode des actualisations des flux de trésorerie disponible, soit une valeur des titres de participation égale à 3,5 millions d'euros sur la base d'un pourcentage de détention de 63,92%.

b) Evaluation de la société ARTEPROM

Actualisation des flux de trésorerie disponible

Nous avons appliqué la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible au plan d'affaires 2014-2016 de la société ARTEPROM qui nous a été transmis par le management de la société ARTEA. La date de démarrage de la valorisation a été fixée au 31 décembre 2013, soit la date d'arrêté des comptes la plus proche de l'opération envisagée.

Les hypothèses structurantes de la valorisation sont les suivantes :

- un taux d'actualisation de 9,31%¹³ correspondant au coût d'opportunité du capital ;
- une valeur terminale calculée sur la base d'un flux normatif perpétuel caractérisé par un taux de marge opérationnelle de 14,4%, une croissance à l'infini de 1,5% et un montant de dotations aux amortissements, fixé à 0,02% du chiffre d'affaires, égal au montant des investissements ;
- et un taux d'impôt normatif fixé à 33,33%.

Le tableau ci-après décrit le passage de la valeur d'entreprise de la société ARTEPROM ainsi calculée à la valeur des capitaux propres :

(k€)	déc.-13
Flux 2014 - 2016 actualisés (+)	5 738
Valeur terminale actualisée (+)	23 559
Valeur d'entreprise	29 298
Endettement net (-)	-1 881
Capitaux propres	31 178

¹³ Calculé sur la base d'une prime de risque de marché de 6,4%, un bêta désendetté de 1,13 et un taux sans risque de 2,09%.

Le tableau ci-après présente l'analyse de sensibilité de la valeur de la société ARTEPROM à l'évolution du taux d'actualisation et du taux de croissance à l'infini :

	(k€)	Taux d'actualisation				
		8,31%	8,81%	9,31%	9,81%	10,31%
Taux de croissance à l'infini	0,5%	32 010	30 182	28 562	27 117	25 818
	1,0%	33 635	31 590	29 792	28 197	26 775
	1,5%	35 499	33 191	31 178	29 408	27 839
	2,0%	37 659	35 027	32 755	30 774	29 032
	2,5%	40 191	37 154	34 564	32 327	30 378

La valeur de la société ARTEPROM s'établit à 31,2 millions d'euros selon la méthode des l'actualisation des flux de trésorerie disponible.

Comparables boursiers

La méthode des comparables boursiers consiste à appliquer aux agrégats financiers de la société à évaluer, au cas d'espèce la société ARTEPROM, les multiples observés sur un échantillon de sociétés comparables. Cette approche revient à évaluer l'entreprise en se basant sur la manière dont le marché valorise des actifs ou des sociétés similaires. C'est une méthode dite indirecte puisque la société est évaluée globalement de sorte que la valeur des fonds propres s'obtient en soustrayant l'endettement net à la valeur d'entreprise.

Les sociétés cotées que nous avons sélectionnées sont les suivantes : ALTAREA COGEDIM (FR0000033219), NEXITY (FR0010112524), KAUFMAN & BROAD (FR0004007813), MAISONS FRANCE CONFORT (FR0004159473), TAYLOR WINPEY (GB0008782301), BOVIS HOMES GROUP (GB0001859296) et DOM DEVELOPMENT (PLDMDVL00012).

Pour les besoins de la valorisation selon l'approche des comparables boursiers, nous avons retenu les critères des multiples d'excédent brut d'exploitation (EBE) et de résultat d'exploitation (REX) dans la mesure où tous deux tiennent compte de la capacité bénéficiaire de la société évaluée.

Le tableau ci-après présente les multiples implicites résultant de l'échantillon des sociétés sélectionnées, calculés sur la base des soldes intermédiaires de gestion prévisionnels issus du consensus d'analystes financiers établi par l'agence Thomson Reuters :

en millions d'euros	Pays	Capi. ¹	x EBE				x REX			
			2012	2013	2014e	2015e	2012	2013	2014e	2015e
ALTAREA COGEDIM	FR	1 507	16,50	N/A	17,00	15,13	16,50	16,49	16,96	15,10
NEXITY	FR	1 675	6,75	N/A	7,56	6,90	7,20	7,50	8,19	7,46
KAUFMAN & BROAD	FR	491	N/A	N/A	7,69	7,18	6,32	7,21	8,04	7,52
MAISONS FRANCE CONFORT	FR	268	7,15	N/A	9,59	7,88	7,99	11,02	10,49	8,38
TAYLOR WINPEY	UK	3 547	15,42	11,33	8,03	6,35	15,56	11,44	8,07	6,36
BOVIS HOMES GROUP	UK	1 143	20,63	14,18	8,81	6,82	20,96	14,38	8,94	6,95
DOM DEVELOPMENT	PL	1 255	11,80	17,98	19,11	12,68	12,11	18,75	20,27	13,91
Moyenne			13,0	14,5	11,1	9,0	12,4	12,4	11,6	9,4
Solde intermédiaire de gestion (ARTEPROM)			2,1	0,7	3,8	5,4	2,1	0,7	3,8	5,4
Multiple			13,0	14,5	11,1	9,0	12,4	12,4	11,6	9,4
Valeur d'entreprise			27,4	10,2	42,7	48,3	25,9	8,6	44,4	50,4
Endettement net (-)			-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9
Capitaux propres au 31/12/2013			29,3	12,1	44,6	50,2	27,8	10,4	46,3	52,3
Capitaux propres au 31/12/2013 (moyenne)					34,0			34,2		

¹ Capitalisation boursière (en millions d'unités monétaires locales)

La valeur de la société ARTEPROM s'établit à, respectivement, 34,0 millions d'euros selon les multiples d'EBE et 34,2 millions d'euros selon les multiples de résultat d'exploitation.

Valeur retenue

La valeur de la société ARTEPROM ressort à 32,6 millions d'euros calculée sur la base de la moyenne des approches d'évaluation mises en œuvre.

<i>En millions d'euros</i>	
Méthodes de valorisation retenues	Valeur
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible	31,2
Méthode des comparables boursiers : multiples d'EBE	34,0
Méthode des comparables boursiers : multiples de REX	34,2
Moyenne	32,6

c) Evaluation de la société B PROMOTION

Au préalable, il convient de préciser que nous n'avons pas retenu la méthode des comparables boursiers compte tenu des valeurs très élevées résultant de cette méthode. De même, la référence au cours de bourse n'a pas été retenue, la société B PROMOTION n'étant pas cotée.

Nous avons appliqué la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible au plan d'affaires 2014-2016 de la société B PROMOTION qui nous a été transmis par le management de la société ARTEA. La date de démarrage de la valorisation a été fixée au 31 décembre 2013, soit la date d'arrêté des comptes la plus proche de l'opération envisagée.

Les hypothèses structurantes de la valorisation sont les suivantes :

- un taux d'actualisation de 9,31%¹⁴ correspondant au coût d'opportunité du capital ;
- une valeur terminale calculée sur la base d'un flux normatif perpétuel caractérisé par un taux de marge opérationnelle de 18,5%, une croissance à l'infini de 1,5% et un montant de dotations aux amortissements, fixé à 0,1% du chiffre d'affaires, égal au montant des investissements ;
- et un taux d'impôt normatif fixé à 33,33%.

Le tableau ci-après décrit le passage de la valeur d'entreprise de la société B PROMOTION ainsi calculée à la valeur des capitaux propres :

(k€)	déc.-13
Flux 2014 - 2016 actualisés (+)	4 826
Valeur terminale actualisée (+)	14 550
Valeur d'entreprise	19 376
Endettement net (-)	121
Capitaux propres	19 255

¹⁴ Calculé sur la base d'une prime de risque de marché de 6,4%, un bêta désendetté de 1,13 et un taux sans risque de 2,09%.

Le tableau ci-après présente l'analyse de sensibilité de la valeur de la société B PROMOTION à l'évolution du taux d'actualisation et du taux de croissance à l'infini :

(k€)	Taux d'actualisation				
	8,31%	8,81%	9,31%	9,81%	10,31%
Taux de croissance à l'infini	0,5%	19 603	18 476	17 475	16 582
	1,0%	20 695	19 427	18 311	17 321
	1,5%	21 947	20 509	19 255	18 149
	2,0%	23 398	21 750	20 327	19 084
	2,5%	25 099	23 188	21 556	20 146
					18 916

La valeur de la société B PROMOTION s'établit à 19,2 millions d'euros selon la méthode des l'actualisation des flux de trésorerie disponible.

d) Evaluation de la société VOLUME B

Au préalable, il convient de préciser que nous n'avons pas retenu la méthode des comparables boursiers, étant dans l'impossibilité d'identifier des sociétés comparables cotées françaises ou étrangères dont le modèle économique soit suffisamment proche en terme de taille et d'activité de celui de la société VOLUME B. De même, la référence au cours de bourse n'a pas été retenue, la société VOLUME B n'étant pas cotée.

Nous avons appliqué la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible au plan d'affaires 2014-2016 de la société VOLUME B qui nous a été transmis par le management de la société ARTEA. La date de démarrage de la valorisation a été fixée au 31 décembre 2013, soit la date d'arrêté des comptes la plus proche de l'opération envisagée.

Les hypothèses structurantes de la valorisation sont les suivantes :

- un taux d'actualisation de 10,46%¹⁵ correspondant au coût d'opportunité du capital ;
- une valeur terminale calculée sur la base d'un flux normatif perpétuel caractérisé par un taux de marge opérationnelle¹⁶ de 61,0%, une croissance à l'infini de 1,5% et un montant de dotations aux amortissements, fixé à 0,5% du chiffre d'affaires, égal au montant des investissements ;
- et un taux d'impôt normatif fixé à 33,33%.

Le tableau ci-après décrit le passage de la valeur d'entreprise de la société VOLUME B ainsi calculée à la valeur des capitaux propres :

(k€)	déc.-13
Flux 2014 - 2016 actualisés (+)	1 629
Valeur terminale actualisée (+)	5 246
Valeur d'entreprise	6 875
Endettement net (-)	-38
Capitaux propres	6 914

¹⁵ Calculé sur la base d'une prime de risque de marché de 6,4%, un bêta désendetté de 0,84, un taux sans risque de 2,09% et une prime de risque spécifique de 3%.

¹⁶ Résultat d'exploitation rapporté au chiffre d'affaires.

Le tableau ci-après présente l'analyse de sensibilité de la valeur de la société VOLUME B à l'évolution du taux d'actualisation et du taux de croissance à l'infini :

(k€)	Taux d'actualisation				
	9,46%	9,96%	10,46%	10,96%	11,46%
Taux de croissance à l'infini	0,5%	7 051	6 688	6 361	6 066
	1,0%	7 383	6 982	6 623	6 300
	1,5%	7 758	7 311	6 914	6 559
	2,0%	8 182	7 681	7 239	6 847
	2,5%	8 668	8 101	7 605	7 168
					6 781

La valeur de la société VOLUME B s'établit à 6,9 millions d'euros selon la méthode des l'actualisation des flux de trésorerie disponible.

e) Evaluation de la société MEDEA

S'agissant de l'évaluation de la société MEDEA, nous avons écarté la méthode des transactions comparables pour laquelle nous n'avons pu identifié de transactions comparables récentes. Il convient de noter que le marché des rachats de sociétés dites « coquilles » a connu une forte activité sur la période 2006-2008 avec notamment la mise en place du statut SIIC¹⁷, période pendant laquelle les acquéreurs n'hésitaient pas à offrir des primes élevées du fait du déséquilibre entre acheteurs et vendeurs, ces derniers étant relativement rares, les sociétés cotées sans activité opérationnelle étant peu nombreuses ; cette situation a contraint les acquéreurs à offrir une prime élevée pendant plusieurs années. Nous pensons que ce contexte de marché est désormais révolu dans la mesure où le mouvement de création de sociétés SIIC touche à sa fin et qu'en conséquence, les primes offertes diminuent et vont continuer de diminuer de façon significative comme en attestent les dernières transactions identifiées datant de 2011 et 2012.

Nous avons également écarté la référence au cours de bourse dans la mesure où la liquidité du titre est très faible (sur les 3 derniers mois, les échanges ont représenté moins de 0,13% du capital) et le flottant très limité (3,21% du capital).

En conséquence, nous avons retenu comme valeur de marché la référence au prix d'offre de l'OPAS du 29 novembre 2013 égal à 0,89 euro par action MEDEA. Selon cette référence, la valeur de la société MEDEA ressort à 0,53 million d'euros (= 0,89 x 591 000).

f) Evaluation de l'activité foncière

La valorisation de l'activité foncière de la société ARTEA, fondée sur l'ANR lui-même s'appuyant sur les expertises immobilières du cabinet DTZ à fin 2013, n'appelle pas de commentaire particulier de notre part. Selon cette approche, la valeur de l'activité foncière de la société ARTEA ressort à 23,1 millions d'euros.

g) Evaluation des actions d'autocontrôle

La valeur des actions d'autocontrôle, qui correspond à la valeur du pourcentage d'autocontrôle calculé sur la base de la valeur de la somme des parties (autocontrôle inclus), ressort à 4,2 millions d'euros (= 4,64% x [3,5 + 32,6 + 27,1 + 6,9 + 0,5 + 23,1 + 4,2]).

¹⁷ Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

h) Conclusion sur la valeur d'une action ARTEA selon l'approche de la somme des parties

Selon les calculs réalisés par nos soins, la valeur de la société ARTEA, synthétisée dans le tableau ci-après, ressort à 90,1 millions d'euros.

Actif / entité évaluée	Valorisation retenue (en millions d'€)	Pourcentage de détenzione	Valorisation (en millions d'€)
Société ARTESOL	5,5	63,92%	3,5
Société ARTEPROM	32,6	100,00%	32,6
Société B PROMOTION	19,3	100,00%	19,3
Société VOLUME B	6,9	100,00%	6,9
Société MEDEA	0,5	96,79%	0,5
Activité foncière	23,1	100,00%	23,1
Autodétenzione	90,1	4,64%	4,2
Total			90,1

Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la société ARTEA égal à 2 060 729, la valeur d'une action ARTEA ressort à 43,73 euros.

i) Référence à la rémunération des apports relative à l'opération d'apport des titres B PROMOTION et VOLUME B à la société ARTEA en date du 15 avril 2014

Le 15 avril 2014, la totalité des actions et parts sociales des sociétés SAS B PROMOTION et SARL VOLUME B, détenues par Monsieur Philippe BAUDRY, visées dans le projet de contrat d'apport y afférent, ont été apportées à la société ARTEA, représentée par Monsieur Philippe BAUDRY en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

L'apport ci-dessus décrit, évalué à la somme globale de 30,1 millions d'euros, a été accepté moyennant l'attribution à Monsieur Philippe BAUDRY de 717 238 actions nouvelles d'une valeur nominale de 6,60 euros chacune, entièrement libérées, créées par la société ARTEA à titre d'augmentation de son capital. Les 717 238 actions nouvelles ont émises au prix unitaire de 6,60 euros avec une prime d'apport de 36,53 euros, faisant ressortir une valeur par action ARTEA égal à 43,13 euros.

Cette transaction, concomitante à la présente opération de Fusion, qui porte sur une partie significative du capital de la société ARTEA (soit 34,8 % [= 717 238 / 2 060 728] du nombre d'actions composant son capital social au terme de l'opération d'apport), constitue une référence dans le cadre de la présente opération.

Selon la référence à la rémunération des apports relative à l'opération d'apport des titres B PROMOTION et VOLUME B à la société ARTEA en date du 15 avril 2014, sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la société ARTEA égal à 2 060 728 à la date du présent rapport, la valeur de la société ARTEA ressort à 88,9 millions d'euros.

j) Conclusion sur la valeur d'une action ARTEA

Selon les calculs réalisés par nos soins, la valeur d'une action de la société ARTEA, synthétisée dans le tableau ci-après, ressort à 43,43 euros.

<i>En millions d'euros</i>	
Méthodes de valorisation retenues	Valeur
Méthode de la somme des parties	43,73 €
Référence à la rémunération des apports relative à l'opération d'apport des titres B PROMOTION et VOLUME B à la société ARTEA en date du 28 mars 2014	43,13 €
Moyenne	43,43 €

2.3.3. Synthèse

Nous avons retenu, pour la société MEDEA, une valeur par action égale à 0,89 euro et, pour la société ARTEA une valeur de 43,43 euros. Il apparaît donc que les valeurs relatives retenues dans le projet de traité de fusion, faisant ressortir une valeur par action de 0,89 euro pour la société MEDEA et de 43,37 euros pour la société ARTEA, sont égales ou proches de celles résultant de nos travaux.

3. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE RETENU

3.1. CALCUL DU RAPPORT D'ECHANGE SUR LA BASE DE L'APPROCHE D'EVALUATION MULTICRITERES MISE EN ŒUVRE POUR VALORISER LES ACTIONS DES SOCIETES MEDEA ET ARTEA

Sur la base des valorisations réalisées par nos soins, le rapport d'échange, qui ressort à 49 actions MEDEA pour 1 action ARTEA, met en évidence que la rémunération des apports, telle qu'elle ressort de nos travaux, est cohérente avec celle retenue dans le projet de traité de fusion, sur la base d'un rapport d'échange de 48 actions MEDEA pour 1 action ARTEA.

3.2. CALCUL DU RAPPORT D'ECHANGE SUR LA BASE DE CRITERES DE PERFORMANCE

La société MEDEA étant à la fois une société sans activité opérationnelle et sans salariés, le recours à un calcul du rapport d'échange fondé sur des critères de performance apparaît, au cas d'espèce, sans objet.

3.3. ANALYSE DE LA SENSIBILITE DU RAPPORT D'ECHANGE DU POINT DE VUE DE L'ACTIONNAIRE MINORITAIRE DE LA SOCIETE MEDEA

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du pourcentage de détention d'un actionnaire de la société MEDEA détenant 1% de son capital, après opération de fusion, en fonction de l'évolution du rapport d'échange :

Evolution du rapport d'échange	-20%	-10%	0%	10%	20%
Rapport d'échange	38,4	43,2	48,0	52,8	57,6
Pourcentage de détention après fusion	0,0075%	0,0066%	0,0060%	0,0054%	0,0050%
Variation du pourcentage de détention après fusion, en fonction du rapport d'échange retenu	20,00%	10,00%	0,00%	-10,00%	-20,00%

Il convient de relever que, compte tenu du pourcentage de minoritaires de la société MEDEA avant Fusion, égal à 3,21% de son capital, et du poids relatif de la société ARTEA, l'absorbée, par rapport à celui de la société MEDEA, l'absorbante, les variations de pourcentage de détention des actionnaires minoritaires de la société MEDEA, après opération de Fusion, apparaissent non significatifs.

3.4. ANALYSE DE LA SENSIBILITE DU RAPPORT D'ECHANGE DU POINT DE VUE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ARTEA

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du pourcentage de détention d'un actionnaire de la société ARTEA détenant 1% de son capital, après opération de fusion, en fonction de l'évolution du rapport d'échange :

Evolution du rapport d'échange	-20%	-10%	0%	10%	20%
Rapport d'échange	38,4	43,2	48,0	52,8	57,6
Pourcentage de détention après fusion	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Variation du pourcentage de détention après fusion, en fonction du rapport d'échange retenu	-0,005%	-0,002%	0,000%	0,002%	0,003%

Ce tableau met en évidence la très faible sensibilité de l'évolution du pourcentage de détention d'un actionnaire de la société ARTEA détenant 1% de son capital, après opération de fusion, à l'évolution du rapport d'échange. A titre d'illustration, une variation de 10% du rapport d'échange ne fait varier le pourcentage de détention des actionnaires de la société ARTEA dans le capital de la société MEDEA qu'à hauteur de 0,002%

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 48 actions MEDEA pour 1 action ARTEA, arrêté par les parties, présente un caractère équitable.

Fait à Paris, le 19 mai 2014

Xavier PAPER

Joseph ZORGNIOTTI

Annexe 2.
Rapport des commissaires aux apports sur la valeur des apports

Xavier PAPER

Commissaire aux comptes
222, boulevard Pereire
75017 PARIS

Téléphone 33 (0)1 40 68 77 41
Fax 33 (0)1 45 74 63 78
xpaper@xavierpaper.com

Joseph ZORGNIOTTI
MJ Commissariat

Commissaire aux comptes
15 bis, rue Jean Baptiste Pigalle
75009 PARIS
5 rue des Frères Lumière
67087 STRASBOURG CEDEX
Téléphone 33 (0)3 88 76 91 91
Fax 33 (0)3 88 76 91 76
cabinet.zorgniotti@wanadoo.fr

**FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA SOCIETE ARTEA PAR
LA SOCIETE MEDEA**

* * *

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA FUSION SUR LA VALEUR DES
APPORTS**

Paris, le 19 mai 2014

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 9 avril 2014 concernant la fusion par voie d'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce. Nous rendons compte dans un rapport distinct de notre avis sur la rémunération des apports.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 6 mai 2014. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en oeuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévu par la loi.

Le présent rapport comprend les parties suivantes :

- 5) Présentation de l'opération et description des apports.
- 6) Diligences et appréciation de la valeur des apports.
- 7) Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. LA SOCIETE ABSORBANTE

La société MEDEA est une société anonyme à conseil d'administration au capital de 41 370 euros, divisé en 591 000 actions de valeur nominale 0,07 euro chacune, dont le siège social est sis 12, rue de Presbourg à Paris (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 098 364.

Les actions composant le capital de la société MEDEA sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext PARIS au compartiment C sous le code ISIN FR0000063323 (code mnémonique MEDE). Au 14 avril 2014, sa capitalisation boursière s'élevait à 0,5 million d'euros.

Depuis le 26 juillet 2007, la société MEDEA n'emploie aucun salarié et n'a plus d'activité opérationnelle (société dite « coquille »). Elle a pour objet social l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

1.2. LA SOCIETE ABSORBEE

La société ARTEA est une société anonyme à conseil d'administration au capital de 13 600 804,80 euros, divisé en 2 060 728 actions de valeur nominale 6,60 euros chacune, dont le siège social est sis 12, rue de Presbourg à Paris (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 559 204.

Créée en 2001, la société ARTEA est la société holding d'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. La société développe uniquement 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, etc. Aujourd'hui, grâce à ses filiales, la société ARTEA propose des solutions dans les différents métiers de l'immobilier créant ainsi une véritable chaîne de création de valeur dans tous les métiers où elle intervient. En 2013, la société ARTEA a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 9,1 millions d'euros et un résultat d'exploitation de 5,5 millions d'euros.

1.3. OPERATION SIGNIFICATIVE INTERVENUE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2014

Le 15 avril 2014, Monsieur Philippe Baudry a apporté à la société ARTEA :

- 1 875 actions de la société B. Promotion, évaluées à 24 001 387 euros et
 - 100 parts sociales de la société Volume B, évaluées à 6 935 403 euros,
- soit une valeur totale des apports de 30 936 790 euros.

En rémunération de ces apports de titres, l'assemblée générale extraordinaire de la société ARTEA en date du 15 avril 2014, a augmenté le capital social d'un montant de 4 733 770,80 euros, pour le porter de 8 867 034 euros à 13 600 804,80 euros, par voie d'émission de 717 238 actions nouvelles de 6,60 euros de valeur nominale. La différence dégagée entre d'une part la valeur de ces apports de titres, soit 30 936 790 euros et, d'autre part, le montant de l'augmentation de capital, soit 4 733 770,80 euros, différence qui ressort à 26 203 019,20 euros a été portée à un compte « Prime d'Apport » dans les comptes de la société ARTEA.

1.4. CONTEXTE DE L'OPERATION

Société sans activité opérationnelle et sans salariés, la société MEDEA a vocation à exercer une activité dans le secteur immobilier consistant dans l'acquisition, la promotion et la détention d'actifs immobiliers, composés principalement d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger, soit par acquisition d'actifs immobiliers nouveaux, soit par apport d'actifs immobiliers d'ores et déjà détenus par la société ARTEA.

Ainsi, est-il envisagé la fusion par voie d'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA (ci-après dénommée la « **Fusion** »). En cas de réalisation de cette Fusion, les actifs de la société ARTEA et les activités complémentaires développées par la société ARTEA seraient transférées au profit de la société MEDEA, de sorte que cette dernière puisse disposer des moyens nécessaires au développement du nouvel ensemble ainsi constitué.

Pour les actionnaires de la société ARTEA, cette Fusion leur permettrait d'accéder au marché réglementé de NYSE EURONEXT PARIS et favoriserait ainsi la visibilité du groupe ARTEA sur les marchés. Le groupe MEDEA, après réalisation de la Fusion, aurait en effet vocation à développer et à valoriser, d'une part son patrimoine afin d'accroître ses revenus locatifs, et d'autre part toutes les activités complémentaires du groupe ; à ce titre, son statut de société cotée lui offrirait des opportunités de croissance supplémentaires.

1.5. CONDITIONS SUSPENSIVES ET MODALITES JURIDIQUES ET FISCALES DE LA FUSION

Les parties ont décidé de conférer à la Fusion un effet rétroactif, au plan comptable et fiscal, au 1^{er} janvier 2014.

Conformément à l'article 11 du projet de traité de fusion, la réalisation définitive de la fusion de la société absorbée (ARTEA) et l'augmentation de capital de la société absorbante (MEDEA) qui en résulte sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- l'établissement de leurs rapports par Messieurs Xavier Paper et Joseph Zorgnotti, commissaires aux comptes inscrits, nommés en qualité de commissaires à la fusion par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris en date du 9 avril 2014 ;
- l'approbation du présent projet de fusion par l'assemblée générale extraordinaire des sociétés MEDEA et ARTEA et la réalisation de l'augmentation de capital de la société MEDEA ;
- l'obtention de toutes autorisations auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et notamment, l'enregistrement du document E relatif à la Fusion conformément à la loi en vigueur, ou autres éventuellement nécessaires.

Si ces conditions suspensives ne sont pas réalisées au plus tard le 30 juin 2014, les parties seront dégagées de toute obligation de réaliser la fusion.

Sur le plan juridique, l'opération est placée sous le régime des fusions conformément aux dispositions des articles L.236-1 et suivants et R.236-1 et suivants du Code de commerce.

Sur le plan fiscal, l'opération est placée :

- s'agissant de l'impôt sur les sociétés, sous le régime de faveur prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts (CGI) ;
- s'agissant de la TVA, sous le régime de dispense prévu par l'article 257 bis¹⁸ du CGI ;
- s'agissant des droits d'enregistrement, sous le régime prévu par l'article 816¹⁹ du CGI.

1.6. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

1.6.1. Evaluation des apports

Conformément au règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC), la présente fusion étant réalisée entre sociétés sous contrôle commun, les apports sont effectués sur la base de la valeur nette comptable. Les éléments d'actif et de passif seront donc apportés, par la société ARTEA à la société MEDEA, pour la valeur à laquelle ils figurent dans les comptes de la société ARTEA arrêtés au 31 décembre 2013. A cet égard, il convient de préciser que les comptes annuels de la société ARTEA qui ont servi de base à l'opération ont fait l'objet d'une certification sans réserve par les commissaires aux comptes.

¹⁸ L'article en objet prévoit la dispense d'imposition à la TVA des livraisons de biens et prestations de services réalisées entre redevables de la TVA et intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens.

¹⁹ Droit fixe de 500 euros prévu audit article.

L'actif net apporté par la société absorbée à la société absorbante dans le cadre de la fusion, d'un montant de 9 321 631 euros, se décompose comme suit :

A l'actif

1	les immobilisations incorporelles s'élevant à un montant de	793 €
2	les immobilisations corporelles s'élevant à un montant de	63 572 €
3	les immobilisations financières s'élevant à un montant de	21 750 013 €
4	les créances s'élevant à un montant de	2 982 411 €
5	les disponibilités s'élevant à un montant de	169 448 €
6	les charges constatées d'avance s'élevant à un montant de	24 902 €
Soit un total de :		24 991 139 €

Au passif

1	les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit s'élevant à un montant de	4 636 699 €
2	les emprunts et dettes financières diverses s'élevant à un montant de	8 722 555 €
3	les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élevant à un montant de	787 748 €
4	les dettes fiscales et sociales s'élevant à un montant de	416 356 €
5	les dettes sur immobilisations et comptes rattachés s'élevant à un montant de	1 104 754 €
6	les autres dettes s'élevant à un montant de	1 395 €
Soit un total de :		15 669 508 €

Actif net

Total actif apporté	24 991 139 €
Total passif pris en charge	15 669 508 €
Actif net apporté	9 321 631 €

En conséquence, la société ARTEA, l'absorbée, apporte un actif évalué à 24 991 139 euros à charge pour la société MEDEA, l'absorbante, d'acquitter les obligations et le passif de l'absorbée évalués à 15 669 508 euros, soit un actif net apporté de 9 321 631 euros (l'actif et les obligations et le passif de l'absorbée étant ci-après dénommés les « **Apports** »).

1.6.2. Rémunération des appports

Le rapport d'échange de la fusion a été déterminé sur la base de la valorisation des deux sociétés, respectivement MEDEA et ARTEA, selon une approche multicritères.

Le rapport d'échange retenu pour l'absorption de la société ARTEA par la société MEDEA selon le projet de traité de fusion est de :

48 actions MEDEA pour 1 action ARTEA

Compte tenu de la parité retenue, il sera émis, en rémunération des Apports, 98 914 944 actions nouvelles de valeur nominale 0,07 euro de la société MEDEA, qui seront attribuées aux actionnaires de la société ARTEA, dans la proportion de 48 actions nouvelles de la société MEDEA pour une action de la société ARTEA, soit une augmentation de capital de la société MEDEA de 6 924 046,08 euros.

Ces actions nouvelles seront immédiatement assimilées aux actions anciennes de la société MEDEA et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2014.

La différence dégagée entre d'une part, la valeur des Apports de la société ARTEA, soit 9 321 631 euros et d'autre part, le montant nominal des actions nouvelles émises par la société MEDEA, soit 6 924 046,08 euros, différence qui ressort à 2 397 584,92 euros, sera portée au bilan de la société MEDEA à un compte « Prime de Fusion » sur lequel les actionnaires anciens et nouveaux de la société MEDEA auront les mêmes droits.

Compte tenu des apports de titres (cf § 1.3) intervenus au cours de la période de rétroactivité, le montant de la Prime de Fusion sera augmenté de la valeur des titres apportés au bénéfice de la société ARTEA (soit 30 936 790 euros) et sera donc porté à 33 334 374,92 euros sur lequel les actionnaires anciens et nouveaux de la société MEDEA auront les mêmes droits.

Parmi les biens apportés par la société ARTEA, l'absorbée, la société MEDEA, l'absorbante, recevra 572 051 de ses propres titres. Dans la mesure où il n'est pas envisagé que la société MEDEA détienne ses propres actions, elle devra annuler la totalité de ces titres et réduire, en conséquence, son capital de 40 043,57 euros, correspondant au nominal desdites actions annulées, de sorte qu'à l'issue de la Fusion, le capital de la société MEDEA s'élèvera à 6 925 372,51 euros et sera divisé en 98 933 893 actions de valeur nominale 0,07 euro. La différence entre la valeur d'apport des titres de la société MEDEA, soit 509 000 euros et le montant de la réduction de capital, soit 40 043,57 euros, soit un montant de 468 956,43 euros, sera imputé sur la prime de fusion dont le montant sera ainsi ramené de 33 334 374,92 euros à 32 865 418,49 euros.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Les paragraphes qui suivent ont pour objet de nous assurer que la valeur des apports, déterminée au paragraphe 1.6.1 et égale à 9 321 631 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société MEDEA, majoré de la prime de fusion.

2.1. DILIGENCES MISES EN OEUVRE

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, conformément à la doctrine professionnelle de la CNCC relative à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports.

Nos travaux ont consisté en particulier à :

- prendre connaissance des comptes sociaux et consolidés de la société ARTEA au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013 ;
- prendre connaissance des plans d'affaires 2014-2016 des différents pôles d'activité de la société ARTEA ;
- étudier la documentation relative à l'expertise immobilière réalisée par le cabinet DTZ à fin 2013 portant sur les actifs immobiliers détenus par la société ARTEA et ses filiales ;
- prendre connaissance du projet de document E en date du 19 mai 2014 ;
- prendre connaissance du projet de traité de fusion en date du 6 mai 2014 ;
- discuter avec les représentants de la société ARTEA et ses conseils ;

- étudier le rapport d'évaluation de la société ARTEA réalisé par les conseils de la société ARTEA figurant dans le projet de document E ;
- vérifier le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC 2004-01 ;
- contrôler l'exhaustivité des actifs et des passifs transmis à la société MEDEA ;
- analyser les valeurs individuelles des apports et vérifier que les événements intervenus au cours de la période intercalaire n'ont pas remis en cause l'absence de surévaluation de la valeur globale des apports ;
- vérifier, par une approche d'évaluation, que la valeur réelle des apports pris dans leur ensemble est au moins égale à la valeur des apports proposée dans le projet de traité de fusion ;
- et rédiger le rapport sur la valeur des apports.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants concernés par l'opération, nous indiquant que toutes les informations pouvant avoir une incidence sur nos travaux nous avaient été communiquées.

2.2. METHODES D'EVALUATION UTILISEES PAR LA SOCIETE

La valorisation de la société ARTEA a été réalisée selon la méthode de la somme des parties, chacune d'entre elles ayant été évaluée selon une approche multicritères sur la base des plans d'affaires 2014-2016 établis par le management de la société ARTEA. Les méthodes utilisées sont (1) la méthode des comparables boursiers et (2) l'actualisation des flux de trésorerie disponible.

Il convient néanmoins de préciser que, d'une part compte tenu de la difficulté à bâtir un échantillon de sociétés cotées comparables tant en termes d'activité que de taille, d'autre part compte tenu des valeurs élevées résultant de la méthode des comparables boursiers, cette dernière a été *in fine* écartée au profit de la seule méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible.

Au 1^{er} janvier 2014, date à laquelle prend effet la Fusion, les différents actifs et/ou entités de la société ARTEA concernés par l'opération de Fusion sont les suivants :

- ARTESOL, société environnementale de conseils spécialisée dans la réalisation de système de production d'énergie photovoltaïque sur les immeubles appartenant au patrimoine de la société ARTEA ;
- ARTEPROM, promoteur immobilier de la société ARTEA ; et
- l'activité foncière de la société ARTEA.

2.2.1. Evaluation de la société ARTESOL

L'actualisation des flux de trésorerie disponible constituant la méthode de valorisation à titre principal, le tableau ci-après présente les principales hypothèses structurantes y afférentes, utilisées par les conseils de la société ARTEA, afin de valoriser la société ARTESOL :

Paramètres de valorisation	ARTESOL
Horizon de valorisation	2014-2016
Date de démarrage de l'évaluation	01-janv.-14
Besoin en fonds de roulement normatif (%)	3,30%
Taux d'actualisation - méthode -	CMPC ¹
Taux d'actualisation - valeur - (%)	7,43%
Valeur terminale - méthode -	Gordon-Shapiro ²
Valeur terminale - taux de croissance -	1,5%
Valeur terminale / valorisation (%)	82%
Endettement net (m€)	5,6
Valorisation (m€)	5,0

¹ Coût moyen pondéré du capital

² Flux de trésorerie normatif perpétuel

Selon la méthode des flux de trésorerie disponible, la valeur de la société ARTESOL ressort à 5,0 millions d'euros. Sur la base d'un pourcentage de détention de 63,92%, la valeur des titres de participation ARTESOL ressort donc à 3,2 millions d'euros.

2.2.2. Evaluation de la société ARTEPROM

L'actualisation des flux de trésorerie disponible constituant la méthode de valorisation à titre principal, le tableau ci-après présente les principales hypothèses structurantes y afférentes, utilisées par les conseils de la société ARTEA, afin de valoriser la société ARTEPROM :

Paramètres de valorisation	ARTEPROM
Horizon de valorisation	2014-2016
Date de démarrage de l'évaluation	01-janv.-14
Besoin en fonds de roulement normatif (%)	12,30%
Taux d'actualisation - méthode -	CMPC ¹
Taux d'actualisation - valeur - (%)	8,77%
Valeur terminale - méthode -	Gordon-Shapiro ²
Valeur terminale - taux de croissance -	1,5%
Valeur terminale / valorisation (%)	82%
Endettement net (m€)	-1,9
Valorisation (m€)	31,7

¹ Coût moyen pondéré du capital

² Flux de trésorerie normatif perpétuel

Selon la méthode des flux de trésorerie disponible, la valeur de la société ARTEPROM ressort à 31,7 millions d'euros.

2.2.3. Evaluation de l'activité foncière

La valorisation de l'activité foncière de la société ARTEA est fondée sur son ANR (Actif Net Réévalué) de remplacement, qui correspond au prix que devrait débourser la société ARTEA pour reconstituer un parc immobilier identique. Elle s'appuie donc sur la juste valeur des immeubles à fin 2013, évalués par conséquent droits inclus (à hauteur de 6,20% du prix de cession), estimée par le cabinet D'TZ, société de conseil en immobilier d'entreprise de référence.

L'actif immobilier de la société ARTEA est constitué de 30 immeubles, principalement à usage de bureaux, situés sur le territoire national, dont elle est propriétaire. Il convient de préciser que certains d'entre eux sont en développement ou au stade de projet. Pour les besoins du calcul de l'ANR, seuls les immeubles en cours de développement avec une date de livraison en 2014 ont été pris en compte à leur juste valeur à l'exclusion donc des immeubles en projet.

Le cabinet DTZ a valorisé le patrimoine immobilier de la société ARTEA conformément à la norme IFRS 13 («Évaluation de la juste valeur»), selon deux approches : la méthode par comparaison directe et celle par capitalisation. Selon ces approches, la valeur du patrimoine immobilier en exploitation ressort à 96,3 millions d'euros tandis que la valeur des actifs en construction, au nombre de 2, ressort à 2,5 millions d'euros.

Sur ces bases, après prise en compte de l'endettement net et des impôts différés, la valeur de l'activité foncière de la société ARTEA, correspondant au montant de ses capitaux propres réévalués, ressort à 23,1 millions d'euros.

2.2.4 Valeur des apports

La valeur des apports, synthétisée dans le tableau ci-après, ressort à 58,0 millions d'euros.

Actif / entité évaluée	Valorisation retenue (en millions d'€)	Pourcentage de détenzione	Valorisation (en millions d'€)
Société ARTESOL	5,0	63,92%	3,2
Société ARTEPROM	31,7	100,00%	31,7
Activité foncière	23,1	100,00%	23,1
Total			58,0

Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la société ARTEA égal à 1 343 490 au 31 décembre 2013, la valeur d'une action ARTEA ressort à 43,13 euros.

2.3. APPRECIATION DES COMMISSAIRES A LA FUSION

Nous avons examiné les travaux d'évaluation de la société ARTEA sur la base des documents et informations communiqués par son management. Les approches d'évaluation mises en œuvre et les paramètres d'évaluation n'appellent pas de commentaire particulier de notre part.

Afin d'apprécier la valeur de la société ARTEA, nous avons mis en œuvre la méthode de la somme des parties. Nous avons vérifié qu'aucun événement ou fait n'était survenu jusqu'à la date de rédaction de notre rapport susceptible d'avoir une incidence sur l'évaluation des apports.

2.3.1. Evaluation de la société ARTESOL

Au préalable, il convient de préciser que nous n'avons pas retenu la méthode des comparables boursiers, étant dans l'impossibilité d'identifier des sociétés comparables cotées françaises ou étrangères dont le modèle économique soit suffisamment proche en terme de taille et d'activité de celui de la société ARTESOL. De même, la référence au cours de bourse n'a pas été retenue, la société ARTESOL n'étant pas cotée.

Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible, la valeur des fonds propres d'une société correspond à la valeur présente de ses flux de trésorerie d'exploitation²⁰, actualisés au taux de rentabilité exigé par les apporteurs de fonds, sous déduction de l'endettement net à la date d'évaluation. Cette approche de valorisation dite « intrinsèque » repose sur l'hypothèse d'une valeur des capitaux propres fondée sur la profitabilité future de la société à évaluer.

Nous avons appliqué la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible au plan d'affaires 2014-2016 de la société ARTESOL qui nous a été transmis par le management de la société ARTEA. La date de démarrage de la valorisation a été fixée au 31 décembre 2013, soit la date d'arrêté des comptes la plus proche de l'opération envisagée.

²⁰ Soit, avant rémunération des apporteurs de fonds, créanciers et actionnaires.

Les hypothèses structurantes de la valorisation sont les suivantes :

- un taux d'actualisation de 7,46%²¹ correspondant au coût d'opportunité du capital ;
- une valeur terminale calculée sur la base d'un flux normatif perpétuel caractérisé par un taux de marge opérationnelle²² de 33,3%, une croissance à l'infini de 1,5% et un montant de dotations aux amortissements, fixé à 0,3% du chiffre d'affaires, égal au montant des investissements ;
- et un taux d'impôt normatif fixé à 33,33%.

Le tableau ci-après décrit le passage de la valeur d'entreprise de la société ARTESOL ainsi calculée à la valeur des capitaux propres :

(k€)	déc.-13
Flux 2014 - 2016 actualisés (+)	1 836
Valeur terminale actualisée (+)	9 297
Valeur d'entreprise	11 133
Endettement net (-)	5 604
Capitaux propres	5 529
Pourcentage de détention (%)	63,92%
Capitaux propres - valeur de la participation -	3 534

Le tableau ci-après présente l'analyse de sensibilité de la valeur de la société ARTESOL à l'évolution du taux d'actualisation et du taux de croissance à l'infini :

(k€)	Taux d'actualisation				
	6,46%	6,96%	7,46%	7,96%	8,46%
Taux de croissance à l'infini					
0,5%	5 731	4 863	4 120	3 477	2 915
1,0%	6 647	5 629	4 770	4 035	3 398
1,5%	7 747	6 536	5 529	4 679	3 951
2,0%	9 095	7 627	6 428	5 431	4 588
2,5%	10 783	8 961	7 507	6 321	5 333

La valeur de la société ARTESOL s'établit à 5,5 millions d'euros selon la méthode des actualisations des flux de trésorerie disponible, soit une valeur des titres de participation égale à 3,5 millions d'euros sur la base d'un pourcentage de détention de 63,92%.

2.3.2. Evaluation de la société ARTEPROM

a) Actualisation des flux de trésorerie disponible

Nous avons appliqué la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible au plan d'affaires 2014-2016 de la société ARTEPROM qui nous a été transmis par le management de la société ARTEA. La date de démarrage de la valorisation a été fixée au 31 décembre 2013, soit la date d'arrêté des comptes la plus proche de l'opération envisagée.

Les hypothèses structurantes de la valorisation sont les suivantes :

- un taux d'actualisation de 9,31%²³ correspondant au coût d'opportunité du capital ;

²¹ Calculé sur la base d'une prime de risque de marché de 6,4%, un bêta désendetté de 0,84 et un taux sans risque de 2,09%.

²² Résultat d'exploitation rapporté au chiffre d'affaires.

²³ Calculé sur la base d'une prime de risque de marché de 6,4%, un bêta désendetté de 1,13 et un taux sans risque de 2,09%.

- une valeur terminale calculée sur la base d'un flux normatif perpétuel caractérisé par un taux de marge opérationnelle de 14,4%, une croissance à l'infini de 1,5% et un montant de dotations aux amortissements, fixé à 0,02% du chiffre d'affaires, égal au montant des investissements ;
- et un taux d'impôt normatif fixé à 33,33%.

Le tableau ci-après décrit le passage de la valeur d'entreprise de la société ARTEPROM ainsi calculée à la valeur des capitaux propres :

(k€)	déc.-13
Flux 2014 - 2016 actualisés (+)	5 738
Valeur terminale actualisée (+)	23 559
Valeur d'entreprise	29 298
Endettement net (-)	-1 881
Capitaux propres	31 178

Le tableau ci-après présente l'analyse de sensibilité de la valeur de la société ARTEPROM à l'évolution du taux d'actualisation et du taux de croissance à l'infini :

(k€)	Taux d'actualisation				
	8,31%	8,81%	9,31%	9,81%	10,31%
Taux de croissance à l'infini	0,5%	32 010	30 182	28 562	27 117
	1,0%	33 635	31 590	29 792	28 197
	1,5%	35 499	33 191	31 178	29 408
	2,0%	37 659	35 027	32 755	30 774
	2,5%	40 191	37 154	34 564	32 327
					30 378

La valeur de la société ARTEPROM s'établit à 31,2 millions d'euros selon la méthode des l'actualisation des flux de trésorerie disponible.

b) Comparables boursiers

La méthode des comparables boursiers consiste à appliquer aux agrégats financiers de la société à évaluer, au cas d'espèce la société ARTEPROM, les multiples observés sur un échantillon de sociétés comparables. Cette approche revient à évaluer l'entreprise en se basant sur la manière dont le marché valorise des actifs ou des sociétés similaires. C'est une méthode dite indirecte puisque la société est évaluée globalement de sorte que la valeur des fonds propres s'obtient en soustrayant l'endettement net à la valeur d'entreprise.

Les sociétés cotées que nous avons sélectionnées sont les suivantes : ALTAREA COGEDIM (FR0000033219), NEXITY (FR0010112524), KAUFMAN & BROAD (FR0004007813), MAISONS FRANCE CONFORT (FR0004159473), TAYLOR WINPEY (GB0008782301), BOVIS HOMES GROUP (GB0001859296) et DOM DEVELOPMENT (PLDMDVL00012).

Pour les besoins de la valorisation selon l'approche des comparables boursiers, nous avons retenu les critères des multiples d'excédent brut d'exploitation (EBE) et de résultat d'exploitation (REX) dans la mesure où tous deux tiennent compte de la capacité bénéficiaire de la société évaluée.

Le tableau ci-après présente les multiples implicites résultant de l'échantillon des sociétés sélectionnées, calculés sur la base des soldes intermédiaires de gestion prévisionnels issus du consensus d'analystes financiers établi par l'agence Thomson Reuters :

en millions d'euros	Pays	Capi. ¹	x EBE				x REX			
			2012	2013	2014e	2015e	2012	2013	2014e	2015e
ALTAREA COGEDIM	FR	1 507	16,50	N/A	17,00	15,13	16,50	16,49	16,96	15,10
NEXITY	FR	1 675	6,75	N/A	7,56	6,90	7,20	7,50	8,19	7,46
KAUFMAN & BROAD	FR	491	N/A	N/A	7,69	7,18	6,32	7,21	8,04	7,52
MAISONS FRANCE CONFORT	FR	268	7,15	N/A	9,59	7,88	7,99	11,02	10,49	8,38
TAYLOR WIMPEY	UK	3 547	15,42	11,33	8,03	6,35	15,56	11,44	8,07	6,36
BOVIS HOMES GROUP	UK	1 143	20,63	14,18	8,81	6,82	20,96	14,38	8,94	6,95
DOM DEVELOPMENT	PL	1 255	11,80	17,98	19,11	12,68	12,11	18,75	20,27	13,91
Moyenne			13,0	14,5	11,1	9,0	12,4	12,4	11,6	9,4
Solde intermédiaire de gestion (ARTEPROM)			2,1	0,7	3,8	5,4	2,1	0,7	3,8	5,4
Multiple			13,0	14,5	11,1	9,0	12,4	12,4	11,6	9,4
Valeur d'entreprise			27,4	10,2	42,7	48,3	25,9	8,6	44,4	50,4
Endettement net (-)			-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9
Capitaux propres au 31/12/2013			29,3	12,1	44,6	50,2	27,8	10,4	46,3	52,3
Capitaux propres au 31/12/2013 (moyenne)					34,0			34,2		

¹ Capitalisation boursière (en millions d'unités monétaires locales)

La valeur de la société ARTEPROM s'établit à, respectivement, 34,0 millions d'euros selon les multiples d'EBE et 34,2 millions d'euros selon les multiples de résultat d'exploitation.

c) Valeur retenue

La valeur de la société ARTEPROM ressort à 32,6 millions d'euros calculée sur la base de la moyenne des approches d'évaluation mises en œuvre.

<i>En millions d'euros</i>	
Méthodes de valorisation retenues	Valeur
Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible	31,2
Méthode des comparables boursiers : multiples d'EBE	34,0
Méthode des comparables boursiers : multiples de REX	34,2
Moyenne	32,6

2.3.3. Evaluation de l'activité foncière

La valorisation de l'activité foncière de la société ARTEA, fondée sur l'ANR lui-même s'appuyant sur les expertises immobilières du cabinet DTZ à fin 2013, n'appelle pas de commentaire particulier de notre part. Selon cette approche, la valeur de l'activité foncière de la société ARTEA ressort à 23,1 millions d'euros.

2.3.4. Synthèse

Selon les calculs réalisés par nos soins, la valeur des apports estimée au 31 décembre 2013, synthétisée dans le tableau ci-après, ressort à 59,2 millions d'euros.

Actif / entité évaluée	Valorisation retenue (en millions d'€)	Pourcentage de détenzione	Valorisation (en millions d'€)
Société ARTESOL	5,5	63,92%	3,5
Société ARTEPROM	32,6	100,00%	32,6
Activité foncière	23,1	100,00%	23,1
Total			59,2

Sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de la société ARTEA égal à 1 343 490 au 31 décembre 2013, la valeur d'une action ARTEA ressort à 44,13 euros.

La valeur centrale de l'action ARTEA, soit 44,13 euros, telle qu'elle ressort de nos travaux d'évaluation selon l'approche de la somme des parties, est supérieure de 2,2% à la valeur par action ARTEA, soit 43,13 euros, calculée sur la base des travaux d'évaluation de la société ARTEA présentés dans le projet de document E.

La valeur centrale de 44,13 euros visée à l'alinéa précédent, fait ressortir une valeur de 59,7 millions d'euros, très supérieure au montant de l'actif net comptable de la société ARTEA transmis à la société MEDEA égal à 9,3 millions d'euros.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue, s'élevant à 9 321 631 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, soit 6 924 046,08 euros, majoré de la prime de fusion s'élevant à 2 397 584,92 euros.

Aucun avantage particulier ne nous a été présenté.

Fait à Paris, le 19 mai 2014

Xavier PAPER

Joseph ZORGNIOTTI

Annexe 3.
Rapport du conseil d'administration
sur les projets de résolutions à l'assemblée générale du 13 juin 2014

MEDEA

Société anonyme au capital de 41.370 EUR
Siège social : 12, rue de Presbourg, 75116 Paris
384 098 364 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 13 JUIN 2014

Rapport du conseil d'administration

Chers actionnaires,

En application des statuts de la Société et des dispositions du Code de commerce, nous vous avons convoqués pour recueillir votre approbation sur les résolutions qui vous seront proposées en rapport avec l'ordre du jour suivant :

A titre ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.
2. Quitus aux administrateurs.
3. Affectation du résultat.
4. Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.
5. Ratification de la cooptation de Monsieur Philippe Baudry en qualité d'administrateur.
6. Ratification de la cooptation de Monsieur Bruno Hanrot en qualité d'administrateur.
7. Ratification de la cooptation de Monsieur Frédéric Vy Xienh en qualité d'administrateur.
8. Ratification de la cooptation de Madame Céline Copier en qualité d'administrateur.
9. Nomination d'un administrateur.
10. Nomination d'un administrateur.
11. Nomination de JLS PARTNER en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire.
12. Nomination de Monsieur Sami Daniel Chriqui en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant.
13. Ratification de la décision du conseil d'administration de transférer le siège social dans le même département.
14. Autorisation au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions.

A titre extraordinaire

15. Approbation du projet de fusion par voie d'absorption par la Société de la société Artea ; approbation de l'évaluation des apports faits par Artea.
16. Augmentation du capital social en rémunération de l'apport fait par Artea.
17. Réduction du capital social d'un montant de 40.043,57 euros par voie d'annulation de 572.051 actions.
18. Constatation de la réalisation définitive de la fusion et de la dissolution d'Artea.
19. Modifications corrélatives des articles 6 (« Formation du capital ») et 7 (« Capital social ») des statuts.
20. Changement de dénomination sociale et modification subséquente de l'article 2 (« Dénomination ») des statuts.
21. Regroupement d'actions.

22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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. 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.
27. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. Modification de l'article 15 (« Droits et obligations attachés aux actions ») des statuts afin de supprimer la mention non mise à jour relative au déclarations de franchissement de seuils légaux.
33. Modification de l'article 17 (« Emission d'autres valeurs mobilières ») des statuts afin de supprimer la nécessité d'une décision de l'assemblée générale ordinaire pour l'émission d'obligations.
34. Modification de l'article 18 (« Conseil d'administration - Composition ») des statuts afin de le mettre à jour au regard de la rédaction de l'article L. 225-25 du Code de commerce.
35. Modification de l'article 22 (« Délibération du conseil - Procès-verbaux ») des statuts afin d'organiser la création de comités au sein du conseil d'administration.
36. Modification de l'article 32 (« Formes et délais de convocation ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales de convocation des assemblées générales.
37. Modification de l'article 34 (« Admission aux assemblées ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales d'admission aux assemblées générales.
38. Modification de l'article 35 (« Représentation des actionnaires - Vote par correspondance ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales de représentation aux assemblées générales.
39. Modification des articles 41 (« Quorum et majorité des assemblées ordinaires »), 43 (« Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires ») et 44 (« Assemblées spéciales ») des statuts afin de les mettre à jour au regard des dispositions légales de quorum aux assemblées générales.
40. Pouvoirs pour formalités.

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

1. Propositions d'approbation des comptes et d'affectation du résultat, quitus aux administrateurs et conventions réglementées

Faisant suite au rapport de gestion du conseil d'administration pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, il vous sera demandé de bien vouloir :

- approuver les comptes annuels de la Société (bilan, compte de résultat et annexe), tels qu'ils vous seront présentés, les comptes sociaux de cet exercice se soldant par une perte de (145.764) euros ;
- approuver l'affectation de la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2013 s'élevant à (145.764) euros au compte de "Report à nouveau" dont le solde débiteur sera ainsi porté de (1.415.635) euros à (1.561.399) euros ;
- donner quitus aux administrateurs de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé ;
- approuver les conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce et constater qu'aucune convention nouvelle n'y est mentionnée.

2. Ratification de la nomination en qualité d'administrateur de Messieurs Philippe Baudry, Bruno Hanrot, Frédéric Vy Xienh et Madame Céline Copier, coopté le 16 octobre 2013, et nomination de nouveaux administrateurs

Lors de la séance du conseil d'administration du 16 octobre 2013 :

- Monsieur Philippe Baudry a été coopté en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Carlos Garcia Leon, démissionnaire ;
- Monsieur Bruno Hanrot a été coopté en qualité d'administrateur, en remplacement de Metrovacesa S.A., démissionnaire ;
- Madame Céline Copier a été cooptée en qualité d'administrateur, en remplacement de Metrovacesa France ;
- Monsieur Frédéric Vy Xienh a été cooptée en qualité d'administrateur, en remplacement de Itziar Mendizabal, démissionnaire.

En application des dispositions de l'article L. 225-24 alinéa 4 du Code de commerce, il vous sera demandé de ratifier ces cooptations.

A toutes fins utiles, nous vous informons que :

- Monsieur Philippe Baudry, né le 29 juin 1962, est diplômé d'architecture (DPLG) et de l'institut d'urbanisme de Paris ;
- Monsieur Frédéric Vy Xienh, né le 6 décembre 1968, est diplômé d'une Maîtrise des Sciences et de Gestion de l'Université Paris I – Sorbonne ;
- Monsieur Bruno Hanrot, né le 17 avril 1960, est diplômé du CNAM et
- Madame Céline Copier, née le 10 janvier 1969, est diplômée de l'ESC Marseille.

Par ailleurs, nous vous informons que Madame Céline Copier a présenté au conseil d'administration sa démission de son mandat d'administrateur de la Société ; cette démission prenant effet à l'issue de la présente assemblée. Nous vous proposons donc de nommer deux nouveaux administrateurs, Madame Sophie Lacouture-Roux et Monsieur Hervé Mounier pour une durée 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

A toutes fins utiles, nous vous indiquons que :

- Monsieur Hervé Mounier, né le 26 janvier 1959, est diplômé Ingénieur TP en 1983 de l'Ecole Spéciale des Travaux Public (ESTP), de l'Institut d'Administration des Entreprises (I.A.E) en 1985, et membre de la R.I.C.S depuis juin 2003 (Royal Institute of Chartered Surveyors) et
- Madame Sophie Lacouture-Roux, diplômée en finance, après avoir commencé sa carrière en 1991 chez Ernst & Young Audit, est Directeur des normes et de la qualité comptable et financière du groupe Plastic Omnium.

3. Nomination de JLS PARTNER en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire, et de Monsieur Sami Daniel Chriqui en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant

Dans la mesure où la Société sera astreinte à publier des comptes consolidés à l'issue de la fusion envisagée, nous vous proposons de nommer JLS PARTNER en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire et Monsieur Sami Daniel Chriqui en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

4. Ratification de la décision du conseil d'administration de transférer le siège social dans le même département

Lors de sa séance du 16 octobre 2013, le conseil d'administration a décidé de transférer le siège social de la Société au 12 rue de Presbourg 75116 Paris, à compter de cette même date.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-36 du Code commerce, il vous sera demandé de ratifier cette décision.

5. Autorisation au conseil d'administration d'opérer pendant une période de 18 mois à compter de la décision de l'assemblée, l'achat par la Société de ses propres actions, dans les conditions prévues par la loi

Dans la mesure où la Société envisage la mise en œuvre d'un contrat de liquidité, il vous sera demandé de vous prononcer sur la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions de la Société. Cette autorisation est sollicitée :

- pour un montant représentant jusqu'à 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à tout moment de la mise en œuvre du programme d'achat, ou jusqu'à 5% de ce nombre s'il s'agit d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de cession ou d'apport ;
- avec les objectifs suivants :
 - d'assurer la liquidité du marché de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI et à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
 - d'honorer tout programme d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux mandataires sociaux et salariés de l'émetteur ou d'une entreprise associée, notamment tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, de tout plan d'épargne d'entreprise conformément aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail ou par l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
 - de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
 - de conserver des actions en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, conformément à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
 - de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement toute autre finalité qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables.
- et selon les modalités ci-dessous :
 - fixation du prix maximum d'achat à 10 euros l'action, étant précisé qu'en cas d'opération sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution

- d'actions gratuites, division ou regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence par le conseil d'administration,
- fixation du montant maximum des fonds que la Société pourra consacrer à l'opération à 1 000 000 euros.

6. Approbation du projet de fusion

Nous vous proposons également de statuer sur le projet de fusion, signé le 6 mai 2014, au terme duquel la société Artea serait absorbée par la Société. La fusion doit prendre effet, d'un point de vue fiscal et comptable, rétroactivement au 1^{er} janvier 2014, date d'ouverture de l'exercice social en cours de la Société et d'Artea.

(a) Présentation des sociétés concernées :

Medea, est une société anonyme à conseil d'administration, au capital de 41.370 euros, dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris, compartiment C sous le code ISIN FR 0000063323 - MEDE, dont le siège est 12, rue de Presbourg, 75116 Paris et dont le numéro unique d'identification est le 384 098 364 R.C.S. Paris. Medea a été créée par acte sous seing privé en date du 24 décembre 1991 sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration. Elle a été constituée pour une durée de 99 années, soit jusqu'au 30 décembre 2090. Depuis le 26 juillet 2007, Medea n'emploie aucun salarié et n'a plus d'activité opérationnelle. Elle a pour objet social 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.

Artea, est une société anonyme à conseil d'administration, au capital de 13.600.804,80 euros, dont le siège est 12, rue de Presbourg, 75116 Paris et dont le numéro unique d'identification est le 439 559 204 R.C.S. Paris. Artea a été créée par acte sous seing privé en date du 18 octobre 2001 sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Par décision des associés du 8 juin 2007, elle a été transformée en société anonyme à conseil d'administration. Artea a été constituée pour une durée de 99 années, soit jusqu'au 18 octobre 2100 et a pour objet, en France et à l'étranger :

- toutes acquisitions, locations, prises à bail de tous immeubles ou droits immobiliers ;
- toutes opérations de transactions immobilières, de conseil, de courtage ou d'entremise en matière immobilière ;
- toutes opérations de marchand de biens ou de construction ;
- toutes prestations de services, notamment en matière de montages financiers et d'assistance administrative, informatique, technique ou commerciale auprès d'entreprises ;
- le tout directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation en location ou location-gérance de tous biens et autres droits ;

- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

(b) Motifs de l'opération :

La Société et Artea font partie d'un même groupe de sociétés, contrôlé par Artea (le « **Groupe** »). A ce jour, Artea détient 96,79% des actions de la Société.

Après une étude approfondie de la situation du Groupe et afin notamment de lui donner une meilleure visibilité sur les marchés, il est apparu souhaitable de regrouper les activités de la Société et d'Artea au sein d'une même structure. Compte tenu de la position de la Société vis-à-vis des tiers, il est donc envisagé de fusionner Artea avec la Société par absorption de la première par la seconde dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

La réalisation de cette fusion, permettrait à la Société :

- d'exercer une activité dans le secteur immobilier consistant dans l'acquisition, la promotion et la détention d'actifs immobiliers, composés principalement d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger, soit par acquisition d'actifs immobiliers nouveaux, soit par apport d'actifs immobiliers d'ores et déjà détenus par Artea et
- de développer et valoriser d'une part son patrimoine afin d'accroître ses revenus locatifs et d'autre part toutes les activités complémentaires du Groupe ; à ce titre, son statut de société cotée lui offrirait des opportunités de croissance supplémentaires.

(c) Présentation de l'opération :

Aux termes du projet de traité de fusion qui est soumis à votre approbation, Artea apporterait à la Société un actif de 24.991.139 euros à charge pour la Société d'acquitter les obligations et le passif d'Artea évalués à 15.669.508 euros, soit un actif net apporté de 9.321.631 euros (les « **Apports** »). S'agissant d'une opération de fusion à l'envers impliquant des sociétés sous contrôle commun au sens du § 4.1 du Règlement du Comité de Réglementation Comptable 2004-01 du 4 mai 2004, les actifs et passifs seront apportés par Artea à la Société à leur valeur comptable telle que figurant dans les comptes de la Société au 31 décembre 2013.

Nous vous invitons à vous reporter à l'Annexe 3.1 du traité de fusion pour les principes et méthodes d'évaluation qui ont conduit à déterminer la parité d'échange retenue, à savoir 48 actions de la Société pour une action d'Artea.

En rémunération des Apports, la Société augmenterait son capital d'un montant de 6.924.046,08 euros par création de 98.914.944 actions nouvelles qui seraient réparties entre les actionnaires d'Artea dans la proportion de 48 actions nouvelles de la Société pour une action d'Artea.

Ces 98.914.944 actions nouvelles seraient soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société. Elles seraient assimilées aux actions anciennes et jouiraient des mêmes droits à compter du 1^{er} janvier 2014.

La différence dégagée entre d'une part, la valeur des Apports d'Artea soit 9.321.631 euros, et d'autre part le montant nominal des actions nouvelles émises par la Société soit 6.924.046,08 euros, différence qui ressort à 2.397.584,92 euros, serait portée au bilan de la Société à un compte « Prime de Fusion », étant précisé que compte tenu des Apports de Titres (tel que ces termes sont définis dans le projet de traité de fusion), le montant de cette prime serait porté à 33.334.374,92 euros, sur lequel les actionnaires anciens et nouveaux de la Société auraient les mêmes droits.

Parmi les biens apportés par Artea, la Société recevra 572.051 de ses propres titres. Dans la mesure où il n'est pas envisagé que la Société détienne ses propres actions, elle devra annuler la totalité de ces titres. En conséquence, le capital de la Société sera réduit de 40.043,57 euros, par annulation de 572.051 actions. La différence entre la valeur d'apport des titres de la Société apportés par Artea, soit 509.000 euros et le montant de la réduction de capital, soit 40.043,57 euros, soit un montant de

468.956,43 euros, sera imputé sur la prime de fusion dont le montant sera ainsi ramené de 33.334.374,92 euros à 32.865.418,49 euros. Il vous sera demander d'approuver tous prélèvements sur le montant de la prime de fusion en vue de l'imputation de tout ou partie des frais et droits résultant de la présente opération et pour la reprise de toute réserve ou provision réglementée, les amortissements dérogatoires et les subventions d'équipement et généralement tout montant résultant de l'application du régime fiscal de faveur auquel est soumise la fusion.

A l'issue de ces opérations d'augmentation et de réduction de capital, le capital de la Société sera de 6.925.372,51 euros divisé en 98.933.893 actions de 0,07 euro de valeur nominale et, il vous appartiendra de modifier en conséquence les articles 6 (« Formation du capital ») et 7 (« Capital social ») des statuts.

Si vous approuvez ce projet de fusion, Artea sera automatiquement dissoute sans liquidation, par transmission universelle de son patrimoine à la Société dans l'état dans lequel il se trouvera à la date de la réalisation définitive de la fusion.

Conformément à la réglementation applicable, les créanciers de la Société et d'Artea dont la créance serait antérieure à l'avis de fusion qui sera publié sur un site Internet dédié pourraient former opposition à cette fusion selon les modalités et dans les conditions prévues par la loi, sachant qu'une opposition éventuelle n'aurait pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de fusion.

La fusion deviendrait effective à compter du jour de son approbation par les actionnaires respectifs de la Société et d'Artea. Artea serait ainsi dissoute sans liquidation, du seul fait de ces décisions et il vous sera proposé de changer la dénomination sociale de la Société en Artea et de modifier en conséquence l'article 2 (« Dénomination ») des statuts.

Enfin, nous vous indiquons que conformément aux dispositions des articles L. 236-10 II et L. 225-147 du Code de commerce, Messieurs Paper et Zorgniotti ont été désignés en qualité de commissaire à la fusion par ordonnance en date du 9 avril 2014 rendue par le Président du Tribunal de Commerce de Paris.

Après vous avoir donné lecture du traité de fusion, des rapports du conseil d'administration, du commissaire à la fusion, du rapport du commissaire aux comptes sur la réduction de capital et du texte des résolutions qui seront soumises à votre approbation, nous soumettrons successivement à vos suffrages les résolutions dont il vous sera préalablement donné lecture.

7. Regroupement de titres

Afin d'éviter aux actions de la Société d'être qualifiée de "penny stock", il conviendrait de procéder au regroupement des actions de la Société actuellement d'une valeur nominale de 0,07 euro. Nous vous proposons ainsi de décider de procéder, dans un délai de 6 mois à compter de l'assemblée générale, 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 1,4 euros de valeur nominale.

8. Mise en place d'autorisations financières

Il vous sera également demander d'approuver la mise en place de diverses autorisations financières qui permettront de faciliter les différentes opérations d'augmentation de capital qui pourraient intervenir sur le marché, la Société souhaitant se doter des moyens techniques classiques aux fins d'être en mesure de saisir le cas échéant, les opportunités liées au contexte économique.

A cet effet, il vous sera proposé de déléguer au conseil d'administration la compétence nécessaire pour fixer la nature, le montant et l'époque de la réalisation ainsi que les conditions et modalités de la ou des augmentations dans la limite autorisée, et d'apporter les modifications nécessaires aux clauses des statuts relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat effectif de la ou des opérations.

Ainsi, nous vous demandons d'autoriser le conseil d'administration à :

- **Emettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**, étant précisé (i) que le montant nominal des augmentations de capital immédiates et/ou à terme susceptibles de résulter de cette délégation ne pourra être supérieur à 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 et (ii) que le montant nominal maximal des titres de créances susceptibles d'être émis, ou leur contre-valeur en euros à la date de la décision d'émission, ne pourra excéder 50.000.000 euros, étant précisé que ce montant est indépendant et distinct du montant de titres de créance dont l'émission serait autorisée par le conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 228-40 du Code de commerce.
 - **Emettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**, étant précisé que (i) le montant nominal des augmentations de capital immédiates et/ou à terme susceptibles de résulter de cette délégation ne pourra être supérieur à 7.000.000 euros en nominal s'imputant sur le plafond global de 7.000.000 euros, et au sein duquel les augmentations de capital réalisées par voie d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit par placement privé, ne pourront être supérieurs à 20% du capital social de la Société par an, 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 et (ii) que le montant nominal maximal global des titres de créances susceptibles d'être émis, ou leur contre-valeur en euros à la date de la décision d'émission, ne pourra excéder 50.000.000 euros, ce montant étant majoré le cas échéant de toute prime de remboursement au-dessus du pair, s'imputant sur le plafond global de 50.000.000 euros et étant indépendant et distinct du montant de titres de créance dont l'émission serait autorisée par le conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 228-40 du Code de commerce.
- Le prix d'émission sera déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 et R. 225-119 du Code de commerce, à savoir : le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse sur le marché d'Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5%.
- A titre dérogatoire, compte tenu de l'absence d'historique pertinent du cours de bourse, le conseil d'administration pourra fixer le prix d'émission des actions ordinaires émises, selon les modalités suivantes : dans la limite de 10% du capital de la Société sur une période de 12 mois, le prix d'émission des actions nouvelles émises sera au moins égal à la moyenne des cours des dix dernières séances de bourse sur le marché d'Euronext Paris, pondérée par les volumes, précédant la décision du conseil d'administration décidant l'émission considérée, éventuellement diminué d'une décote maximale de 50% ;
- Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission fixé aux 2 paragraphes précédents.
- **Augmenter le montant des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription, au titre des délégations de compétence précédemment présentées, en cas de demandes excédentaires**. Les titres seraient émis au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale), et ce dans la limite de 50.000.000 euros pour les titres de créances et de 7.000.000 euros pour les augmentations de capital immédiates ou à terme et , s'agissant d'augmentations de capital réalisées par voie d'une offre visée au II de l'article L.

411-2 du Code monétaire et financier, dans la limite de 20% du capital social de la Société par an.

- **Emettre des actions ordinaires de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital,** lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, pour un plafond du montant nominal d'augmentation de capital fixé à 10 % du capital social de la Société tel qu'existant au jour de la décision du conseil d'administration décidant l'émission.
- **Augmenter le capital social au moyen de l'incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion et d'apport,** à réaliser par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal des actions ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés dans la limite de 1.000.000 euros.
- **Emettre des actions nouvelles réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.** Cette délégation vous est présentée conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 alinéa 1 du Code de commerce parallèlement à la mise en place des autorisations financières.
Il vous sera proposé de déléguer au conseil d'administration les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 100.000 euros réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise.
Le prix d'émission des actions sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.
- **Procéder à (i) des attributions gratuites et conditionnelles d'actions et (ii) d'options d'achat ou de souscriptions d'actions, existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société.** La mise en place d'outils efficace de fidélisation des talents, attraction de nouveaux collaborateurs et motivation des équipes apparaît particulièrement opportune au moment où la Société s'inscrit dans un processus de développement de ses activités.

Il vous sera donc proposé d'autoriser :

- l'attribution gratuite d'actions de la Société au profit de l'ensemble des mandataires sociaux et des membres du personnel salarié de la Société. Cette opération s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce qui permet aux sociétés par actions d'attribuer gratuitement des actions à leurs salariés sous certaines conditions d'attribution et de détention. Le nombre total de ces actions ainsi attribuées gratuitement représenterait au maximum 5% du capital social de la Société à la date de la décision de leur attribution par le conseil d'administration et
- l'attribution d'options d'achat ou de souscriptions d'actions de la Société au profit de l'ensemble des mandataires sociaux et des membres du personnel salarié de la Société. Cette opération s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce qui permet aux sociétés par actions d'attribuer gratuitement de telles options à leurs salariés sous certaines conditions. Le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 5% du capital social de la Société à la date de la décision de leur attribution par le conseil d'administration.

9. Mise à jour des statuts

Les statuts actuels de la Société soulèvent les points suivants :

- certains articles ne sont plus à jour des dispositions légales ou réglementaires applicables et doivent donc être modifiés ;
- les statuts ne prévoient pas de modalités concernant la création de comités spécialisés au sein du conseil d'administration ;

- l'émission d'obligations, ne donnant pas accès au capital, est de la compétence d'une assemblée générale ordinaire, ce qui diminue la compétence du conseil d'administration par rapport à la possibilité offerte par les dispositions du Code de commerce.

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

- modification de l'article 15 (« Droits et obligations attachés aux actions ») afin de supprimer la mention non mise à jour relative au déclarations de franchissement de seuils légaux ;
- modification de l'article 17 (« Emission d'autres valeurs mobilières ») afin de supprimer la nécessité d'une décision de l'assemblée générale ordinaire pour l'émission d'obligations ;
- modification de l'article 18 (« Conseil d'administration - Composition ») afin de le mettre à jour au regard de la rédaction de l'article L. 225-25 du Code de commerce ;
- modification de l'article 22 (« Délibération du conseil - Procès-verbaux ») afin de permettre au conseil d'administration d'organiser la création de comités en son sein ;
- modification de l'article 32 (« Formes et délais de convocation ») afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales de convocation des assemblées générales ;
- modification de l'article 34 (« Admission aux assemblées ») afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales d'admission aux assemblées générales ;
- modification de l'article 35 (« Représentation des actionnaires - Vote par correspondance ») afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales de représentation aux assemblées générales ;
- modification des articles 41 (« Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires »), 43 (« Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires ») et 44 (« Assemblées spéciales ») afin de les mettre à jour au regard des dispositions légales de quorum aux assemblées générales.

Après vous avoir fait entendre les rapports du commissaire aux comptes, nous soumettrons successivement à vos suffrages les résolutions dont il vous sera préalablement donné lecture.

Fait à Paris
le 5 mai 2014

Le conseil d'administration

Annexe 4.
Textes des projets de résolutions à l'assemblée générale du 13 juin 2014

MEDEA

Société anonyme au capital de 41.370 EUR
Siège social : 12, rue de Presbourg, 75116 Paris
384 098 364 R.C.S. Paris

(la « Société »)

**AVIS PREALABLE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 13 JUIN 2014**

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société MEDEA sont informés qu'ils sont convoqués en Assemblée Générale Mixte (extraordinaire et ordinaire) pour le vendredi 13 juin 2014 à 10 heures, au 52 avenue Georges Clémenceau, 78110 Le Vésinet, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

I. Ordre du jour

A titre ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.
2. Quitus aux administrateurs.
3. Affectation du résultat.
4. Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.
5. Ratification de la cooptation de Monsieur Philippe Baudry en qualité d'administrateur.
6. Ratification de la cooptation de Monsieur Bruno Hanrot en qualité d'administrateur.
7. Ratification de la cooptation de Monsieur Frédéric Vy Xienh en qualité d'administrateur.
8. Ratification de la cooptation de Madame Céline Copier en qualité d'administrateur.
9. Nomination d'un administrateur.
10. Nomination d'un administrateur.
11. Nomination de JLS PARTNER en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire.
12. Nomination de Monsieur Sami Daniel Chriqui en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant.
13. Ratification de la décision du conseil d'administration de transférer le siège social dans le même département.
14. Autorisation au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions.

A titre extraordinaire

15. Approbation du projet de fusion par voie d'absorption par la Société de la société Artea ; approbation de l'évaluation des apports faits par Artea.
16. Augmentation du capital social en rémunération de l'apport fait par Artea.
17. Réduction du capital social d'un montant de 40.043,57 euros par voie d'annulation de 572.051 actions.
18. Constatation de la réalisation définitive de la fusion et de la dissolution d'Artea.
19. Modifications corrélatives des articles 6 (« Formation du capital ») et 7 (« Capital social ») des statuts.
20. Changement de dénomination sociale et modification subséquente de l'article 2 (« Dénomination ») des statuts.
21. Regroupement d'actions.
22. 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.

23. 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.
24. 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.
25. 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. 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.
27. Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. Modification de l'article 15 (« Droits et obligations attachés aux actions ») des statuts afin de supprimer la mention non mise à jour relative au déclarations de franchissement de seuils légaux.
33. Modification de l'article 17 (« Emission d'autres valeurs mobilières ») des statuts afin de supprimer la nécessité d'une décision de l'assemblée générale ordinaire pour l'émission d'obligations.
34. Modification de l'article 18 (« Conseil d'administration - Composition ») des statuts afin de le mettre à jour au regard de la rédaction de l'article L. 225-25 du Code de commerce.
35. Modification de l'article 22 (« Délibération du conseil - Procès-verbaux ») des statuts afin d'organiser la création de comités au sein du conseil d'administration.
36. Modification de l'article 32 (« Formes et délais de convocation ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales de convocation des assemblées générales.
37. Modification de l'article 34 (« Admission aux assemblées ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales d'admission aux assemblées générales.
38. Modification de l'article 35 (« Représentation des actionnaires - Vote par correspondance ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales de représentation aux assemblées générales.
39. Modification des articles 41 (« Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires »), 43 (« Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires ») et 44 (« Assemblées spéciales ») des statuts afin de les mettre à jour au regard des dispositions légales de quorum aux assemblées générales.
40. Pouvoirs pour formalités.

II. Projet du texte des résolutions présentées par le Conseil d'Administration à l'Assemblée du 13 juin 2014

A titre ordinaire

PREMIERE RESOLUTION (Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos

le 31 décembre 2013 ainsi que la lecture du rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et le fonctionnement du conseil d'administration et le rapport du commissaire aux comptes sur ce document, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice se soldant par une perte de 145.764 euros.

L'assemblée générale approuve également les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ne comptabilisent aucune dépense ou charge non déductible fiscalement visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

DEUXIEME RESOLUTION (Quitus aux administrateurs)

En conséquence de l'approbation des comptes objet de la première résolution, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus aux administrateurs de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

TROISIEME RESOLUTION (Affectation du résultat)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2013 s'élevant à (145.764) euros au compte de "Report à nouveau" dont le solde débiteur sera ainsi porté de (1.415.635) euros à (1.561.399) euros.

L'assemblée générale prend acte qu'au titre des trois derniers exercices, il n'a été fait aucune distribution de dividende.

QUATRIEME RESOLUTION (Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve les conclusions du rapport et constate qu'aucune convention nouvelle n'y est mentionnée.

CINQUIEME RESOLUTION (Ratification de la cooptation de Monsieur Philippe Baudry en qualité d'administrateur)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de ratifier la décision du conseil d'administration, en date du 16 octobre 2013, de coopter Monsieur Philippe Baudry, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Carlos Garcia Leon, démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir du mandat de celui-ci, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et se tenant au cours de l'année 2015.

SIXIEME RESOLUTION (Ratification de la cooptation de Monsieur Bruno Hanrot en qualité d'administrateur)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de ratifier la décision du conseil d'administration, en date du 16 octobre 2013, de coopter Monsieur Bruno Hanrot, en qualité d'administrateur, en remplacement de la société Metrovacesa S.A., démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir du mandat de celle-ci, soit

jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et se tenant au cours de l'année 2015.

SEPTIEME RESOLUTION (Ratification de la cooptation de Monsieur Frédéric Vy Xienh en qualité d'administrateur)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de ratifier la décision du conseil d'administration, en date du 16 octobre 2013, de coopter Monsieur Frédéric Vy Xienh, en qualité d'administrateur, en remplacement de Madame Itziar Mendizabal, démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir du mandat de celle-ci, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et se tenant au cours de l'année 2015.

HUITIEME RESOLUTION (Ratification de la cooptation de Madame Céline Copier en qualité d'administrateur)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de ratifier la décision du conseil d'administration, en date du 16 octobre 2013, de coopter Madame Céline Copier, en qualité d'administrateur, en remplacement de la société Metrovacesa France, démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir du mandat de celle-ci, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et se tenant au cours de l'année 2015.

NEUVIEME RESOLUTION (Nomination d'un administrateur)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, prenant acte de la démission de Céline Copier prenant effet à la date de la présente assemblée générale, décide de nommer :

Monsieur Sophie Lacouture-Roux
demeurant 7 boulevard du Président Roosevelt 78110 Le Vésinet
en qualité d'administrateur pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et se tenant au cours de l'année 2017.

DIXIEME RESOLUTION (Nomination d'un administrateur)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de nommer :

Monsieur Hervé Mounier
demeurant 4 rue des Platanes 92500 Rueil-Malmaison
en qualité d'administrateur pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et se tenant au cours de l'année 2017.

ONZIEME RESOLUTION (Nomination de JLS PARTNER en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de nommer JLS PARTNER SASU, 12 boulevard Raspail 75007 Paris, représentée par son Président Monsieur Jacques Sultan, en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et se tenant au cours de l'année 2020.

DOUZIEME RESOLUTION (Nomination de Monsieur Sami Daniel Chriqui en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de nommer Monsieur Sami Daniel Chriqui, 5 rue Plumet 75015 Paris, en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et se tenant au cours de l'année 2020.

TREIZIEME RESOLUTION (Ratification de la décision du conseil d'administration de transférer le siège social dans le même département)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la décision prise par le conseil d'administration lors de sa réunion du 16 octobre 2013, de transférer le siège social au 12 rue de Presbourg 75116 Paris, à compter de cette date.

QUATORZIEME RESOLUTION (Autorisation au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003, en vue de leur affectation à l'une des finalités suivantes :

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

2. décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe 1 ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), et étant précisé que (i) un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en

paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 alinéa 2 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspond au nombre d'actions achetés, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation, et

- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

3. décide que le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions est de 1.000.000 euros et que le prix maximum d'achat par action ne devra pas excéder 10 euros.

En cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;

4. décide que l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens, sur tout marché, hors marché, de gré à gré, et selon toutes modalités autorisés par la réglementation en vigueur, en ce compris par acquisition de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme) et par le recours à des contrats financiers, y compris par l'intermédiaire d'instruments financiers dérivés ;

5. confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire ;

6. décide que la présente autorisation est conférée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente assemblée.

A titre extraordinaire

QUINZIEME RESOLUTION (Approbation du projet de fusion par voie d'absorption par la Société de la société Artea ; approbation de l'évaluation des apports faits par Artea)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du projet de traité fusion contenant apport à titre de fusion à la Société par la société Artea, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 13.600.804,80 euros, dont le siège est 12, rue de Presbourg, 75116 Paris et dont le numéro unique d'identification est le 439 559 204 R.C.S. Paris, de l'ensemble de ses biens, droits et obligations, et

- des rapports du conseil d'administration et de Messieurs Paper et Zorgnotti, commissaires à la fusion désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Paris par ordonnance en date du 9 avril 2014,

- accepte et approuve dans toutes ses dispositions cet apport-fusion, sous réserve de l'approbation de la rémunération de la fusion prévue à la résolution ci-après, aux termes duquel Artea fait apport à la Société de la totalité de son actif évalué, à la date 1er janvier 2014, à 24.991.139 euros, à charge pour la Société de supporter la totalité de son passif évalué, à la date 1er janvier 2014, à 15.669.508 euros, soit un actif net apporté de 9.321.631 euros.

SEIZIEME RESOLUTION (Augmentation du capital social en rémunération de l'apport fait par Artea)

En conséquence de l'adoption de la résolution qui précède, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'augmenter le capital social d'un montant de 6.924.046,08 euros par création de 98.914.944 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées directement aux actionnaires d'Artea dans la proportion de 48 actions de la Société pour une action préalablement détenue dans Artea, lesdites actions étant immédiatement assimilées aux actions anciennes.

En outre, l'assemblée générale approuve le montant de la prime de fusion s'élevant, au 1er janvier 2014, à 2.397.584,92 euros, étant précisé que compte tenu des Apports de Titres (tel que ces termes sont définis dans le projet de traité de fusion), le montant de la prime de fusion est porté à 33.334.374,92 euros, et confère tous pouvoirs au conseil d'administration à l'effet d'effectuer tous prélèvements sur cette prime en vue de l'imputation de tout ou partie des frais et droits résultant de la présente opération et pour la reprise de toute réserve ou provision réglementée, les amortissements dérogatoires et les subventions d'équipement et généralement tout montant résultant de l'application du régime fiscal de faveur auquel est soumise la fusion.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION (Réduction du capital social d'un montant de 40.043,57 euros par voie d'annulation de 572.051 actions)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et pris acte que parmi les éléments d'actifs apportés par Artea figurent 572.051 actions de la Société, décide de réduire le capital social de 40.043,57 euros, pour le ramener de 6.965.416,08 euros à 6.925.372,51 euros par annulation des 572.051 actions de 0,07 euro chacune apportées à la Société.

L'assemblée générale décide que la différence entre la valeur d'apport des titres de la Société apportés par Artea, soit 509.000 euros et le montant de la réduction de capital, soit 40.043,57 euros, soit un montant de 468.956,43 euros, sera imputé sur la prime de fusion dont le montant sera ainsi ramené de 33.334.374,92 euros à 32.665.418,49 euros.

DIX-HUITIEME RESOLUTION (Constatation de la réalisation définitive de la fusion et de la dissolution d'Artea)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, constate, par suite de l'adoption des résolutions qui précèdent et de l'approbation de ce jour de la présente fusion par les actionnaires d'Artea, la réalisation définitive de la fusion de la Société et d'Artea avec toutes ses conséquences, notamment, la dissolution sans liquidation d'Artea à effet de ce jour.

En outre, l'assemblée générale prend acte que la fusion prendra effet, du point de vue comptable et fiscal, au premier janvier 2014.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION (Modifications corrélatives des articles 6 (« Formation du capital ») et 7 (« Capital social ») des statuts)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, en conséquence de l'adoption des précédentes résolutions, décide de modifier les dispositions des articles 6 (« Formation du capital ») et 7 (« Capital social ») des statuts comme suit :

« Article 6 - Formation du capital

Ajout du paragraphe suivant :

6) Lors de la fusion par voie d'absorption de la société Artea société anonyme à conseil d'administration, au capital de 13.600.804,80 EUR, dont le siège est 12, rue de Presbourg, 75116 Paris et dont le numéro unique d'identification est le 439 559 204 R.C.S. Paris, approuvée par l'assemblée générale extraordinaire en date du 13 juin 2014, il a été fait apport à la Société du patrimoine actif et passif de cette société, la valeur nette des apports faits à titre de fusion à la date du 1er janvier 2014 s'élevant à 9.321.631 euros. Cet apport a été rémunéré par une augmentation de capital d'un montant de 6.924.046,08 euros par création de 98.914.944 actions et par la constatation d'une prime de fusion de 2.397.584,92 euros, dont le montant a été porté à 33.334.374,92 euros suite aux opérations d'apports des titres effectués le 15 avril 2014 par Monsieur Philippe Baudry à Artea. Dans la mesure où Artea détenait 572.051 actions de la Société, le capital social a été réduit de 40.043,57 euros, pour le ramener de 6.965.416,08 euros à 6.925.372,51 euros par annulation des 572.051 actions de 0,07 euro et la différence entre la valeur d'apport des titres de la Société apportés par Artea, soit 509.000 euros et le montant de la réduction de capital, soit 40.043,57 euros, soit un montant de 468.956,43 euros, a été imputé sur la prime de fusion dont le montant a ainsi été ramené de 33.334.374,92 euros à 32.865.418,49 euros. »

« Article 7 - Capital social

Le capital est fixé à la somme de 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. »

VINGTIEME RESOLUTION (Changement de dénomination sociale et modification subséquente de l'article 2 (« Dénomination ») des statuts)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de changer, à compter de ce jour, la dénomination sociale de la Société de Medea en Artea et en conséquence de modifier comme suit les dispositions de l'article 2 (« Dénomination ») des statuts :

« Article 2 - Dénomination

Modification du premier paragraphe comme suit:

La Société est dénommée Artea.

Le reste de l'article est inchangé. »

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION (Regroupement de titres)

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, en application de l'article 6 du décret n°48-1683 du 30 octobre 1948 et conformément aux dispositions du Code de commerce, notamment de l'article L. 228-29-2, al 1er :

1. décide de procéder, dans un délai de 6 mois à compter de la présente assemblée, au regroupement d'actions composant le capital social de la Société, de telle sorte que vingt (20) actions de 0,07 euro de valeur nominale chacune seront échangées contre une action nouvelle de 1,4 euros de valeur nominale ;

2. donne tous pouvoirs au conseil d'administration, à l'effet de :

- fixer la date de début des opérations de regroupement qui interviendra au plus tôt à compter de l'expiration du délai de 15 jours débutant à la date de publication de l'avis de regroupement par la Société au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et au plus tard dans les 90 jours qui suivent cette publication,
- fixer la période d'échange à deux ans à compter de la date de début des opérations de regroupement et
- établir l'avis de regroupement des actions à publier au BALO, et faire procéder à sa publication.

3. prend acte de ce que le conseil d'administration pourra décider pour les titres formant quotité, la conversion des titres anciens en titres nouveaux en procédure d'office ;

4. prend acte de ce que, conformément à la loi, à l'issue de la période d'échange visée au paragraphe 2 ci-avant, les actions anciennes non présentées au regroupement seront radiées de la cote et perdront leur droit de vote et leur droit aux dividendes ;

5. prend acte de ce que, conformément aux dispositions des articles L. 228-6 et R. 228-11 du Code de commerce, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication d'un avis de vente dans deux journaux de diffusion nationale, les actions non réclamées seront vendues en bourse et le produit net de la vente sera tenu à leur disposition pendant dix ans sur un compte bloqué ouvert auprès de CACEIS Corporate Trust - 14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux. A l'expiration du délai de 10 ans, les sommes revenant aux ayants droits seront versées à la Caisse des Dépôts et Consignations et resteront à leur disposition sous réserve de la prescription trentenaire au profit de l'Etat ;

6. décide que les 98.933.941 actions de 0,07 euro de valeur nominale composant le capital social sont susceptibles d'être regroupées ;

7. décide que chaque actionnaire qui se trouverait propriétaire d'un nombre d'actions qui ne correspondent pas à un nombre entier d'actions nouvelles (soit un multiple de 20) devra faire son affaire personnelle des achats ou cessions d'actions anciennes formant rompus leur permettant d'obtenir un nombre entier d'actions nouvelles ;

8. décide que seul le regroupement d'actions anciennes qui disposaient chacune d'un droit de vote double du fait de leur inscription nominative depuis quatre ans au moins, au nom du même actionnaire donnera droit à des actions nouvelles disposant d'un droit de vote double, étant précisé que lors du regroupement d'actions anciennes inscrites au nominatif depuis moins de quatre ans l'action nouvelle ainsi créée conserve une ancienneté d'inscription au nominatif calculée sur la plus récente des dates d'inscription au nominatif des 10 actions anciennes regroupées ;

9. confère tous pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder aux modifications corrélatives des statuts de la Société et, le cas échéant en conséquence du regroupement d'actions ainsi opéré, à l'ajustement des droits des titulaires de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

10. prend acte que, pendant la période d'échange visée au paragraphe 2 ci-avant, le droit aux dividendes et le droit de vote relatifs, d'une part, aux actions nouvelles regroupées et, d'autre part, aux actions anciennes avant le regroupement, seront proportionnels à leur valeur nominale respective .

12. décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente décision, procéder à toutes formalités de publicité requises et, plus généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire en vue de procéder au regroupement des actions dans les conditions susvisées et conformément à la règlementation applicable.

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 corrélatrice 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.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION (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 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, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder par voie d'offre au public, 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 suppression 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 résolution ainsi que des vingt-quatrième et vingt-sixième résolutions de la présente assemblée, 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 délégation, s'imputera sur le plafond global d'un montant de 7.000.000 euros en nominal prévu au point 1 de la vingt-deuxième résolution de la présente assemblée. A ces plafonds s'ajouteront, 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, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au point 2 de la vingt-deuxième résolution susvisée, 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 de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution en laissant toutefois au conseil d'administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un droit de priorité à titre irréductible et/ou réductible ne donnant pas droit à la création de droits négociables, en application des dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;

5. décide que :

- le prix d'émission des actions nouvelles émises sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours cotés de l'action de la Société lors des trois dernières séances de bourse sur le marché Euronext Paris précédent la date de fixation de ce prix, éventuellement diminuée de la décote maximale de 5% prévue par la réglementation en vigueur) ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini aux paragraphes précédents ;

6. 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 ;

7. 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 ;

8. 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.

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

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION (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 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, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder par voie d'une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé), 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 suppression 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 donnée au conseil d'administration ne pourra être supérieur à 7.000.000 euros, et en tout état de cause à 20% du capital social de la Société par an, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, s'imputera :

- sur le plafond des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription d'un montant de 7.000.000 euros en nominal prévu au point 1 de la vingt-troisième résolution de la présente assemblée ;
- sur le plafond global d'un montant de 7.000.000 euros en nominal prévu au point 1 de la vingt-deuxième résolution de la présente assemblée.

A ces plafonds s'ajouteront, 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, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au point 2 de la vingt-deuxième résolution susvisée, 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 de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution ;

5. décide que :

- le prix d'émission des actions nouvelles émises sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours cotés de l'action de la Société lors des trois dernières séances de bourse sur le marché Euronext Paris précédent la date de fixation de ce prix, éventuellement diminuée de la décote maximale de 5% prévue par la réglementation en vigueur) ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini aux paragraphes précédents ;

6. 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 ;

7. 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 ;

8. 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 corrélatrice 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.

9. décide que la présente délégation est conférée pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION (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)

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 à l'article L. 225-136 1° du Code de commerce,

1. autorise le conseil d'administration, pour chacune des émissions décidées en application des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée et dans la limite de 10% du capital de la Société par an, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par les vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, selon les modalités suivantes :

- le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne des cours des dix dernières séances de bourse sur le marché d'Euronext Paris, pondérée par les volumes, précédant la décision du conseil d'administration décidant l'émission considérée, éventuellement diminué d'une décote maximale de 50% ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa précédent.

2. décide que la présente autorisation est conférée pour la durée des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions, soit une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

VINGT-SIXIEME RESOLUTION (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)

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 de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration sa compétence pour décider d'augmenter le nombre de titres à émettre dans le cadre de toute émission réalisée en application des vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée, lorsque le conseil d'administration constate une demande excédentaire, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, pendant un délai de 30 jours à compter de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale), notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché ;
2. décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées dans le cadre de la présente résolution s'imputera sur les plafonds d'augmentation de capital fixés par les vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions susvisées ;
3. 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'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.
4. décide que la présente délégation est conférée pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION (Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)

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, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration sa compétence pour décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social au moyen de l'incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion et d'apport, à réaliser par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal des actions ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder 1.000.000 euros ;
3. décide que le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment :
 - de fixer les dates et modalités des émissions, de fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre, ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera

effet et procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et notamment celles des frais entraînés par la réalisation des émission ;

- de décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions ;
- de prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- de prendre toutes dispositions permettant de parvenir à la bonne fin des émissions envisagées et constater la, ou les augmentations de capital réalisées en application de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

4. décide que la présente délégation est conférée pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

VINGT-HUITIEME RESOLUTION (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)

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 de l'article L. 225-147 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration, tous les pouvoirs nécessaires pour décider sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce relatives aux apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange ne sont pas applicables.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10% du capital de la Société au jour de la décision du conseil d'administration décidant l'émission ;

2. 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 ;

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

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, sur l'évaluation des apports, l'octroi d'avantages particuliers et sur leur valeur ;
- réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers ;
- constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ;
- procéder à la modification corrélative des statuts ; et
- d'une manière générale, passer toute convention et procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces émissions.

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

VINGT-NEUVIEME RESOLUTION (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)

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 d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail :

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 d'actions ordinaires de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 100.000 euros, réservée aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société.

A ce plafond 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 de supprimer, en faveur des adhérents à un plan d'épargne entreprise, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre en vertu de la présente délégation ;

3. décide que le prix d'émission des actions sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail ;

4. confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les limites légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- décider que les souscriptions pourront être réalisées directement ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement d'entreprise ou autres structures ou entités permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables ;

- arrêter les dates, les conditions et les modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente résolution, et notamment fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, les dates de jouissance, les modalités de libération des actions de la Société, consentir des délais pour la libération de ces actions ; et

- demander l'admission en bourse des titres créés, constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites et procéder à la modification corrélative des statuts, accomplir, directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités liées aux augmentations du capital social et, imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

5. décide que la présente délégation est conférée pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.

TRENTIEME RESOLUTION (Autorisation au conseil d'Administration pour 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)

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 articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites et conditionnelles d'actions de la Société, existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et les mandataires sociaux éligibles de la Société ou des sociétés liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;

2. décide que le conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, notamment des critères de performance individuelle ou collective ;

3. décide que le nombre total d'actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation, qu'il s'agisse d'actions existantes ou d'actions à émettre, ne pourra représenter plus de 5% du capital social de la Société à la date de la décision de leur attribution par le conseil d'Administration ;

4. décide que :

- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne pourra devenir définitive qu'au terme d'une période d'acquisition dont la durée ne pourra être inférieure à deux ans,
- la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires ne pourra être inférieure à deux ans à compter de l'attribution définitive desdites actions ;
- toutefois, le conseil d'Administration, dans la mesure où la période d'acquisition pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions serait au minimum de quatre ans, à réduire ou supprimer la période de conservation pour les actions considérées ;

5. décide l'attribution définitive au bénéficiaire avant la fin de la période d'acquisition en cas d'invalidité de ce dernier correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale. Lesdites actions seront librement cessibles à compter de leur livraison ;

6. prend acte qu'il appartiendra au conseil d'administration de fixer les conditions particulières de conservation des actions qui seraient attribuées aux mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1 II, alinéa 4 du Code de commerce ;

7. prend acte de ce que, s'agissant des actions à émettre, la présente décision emportera de plein droit, du seul fait de l'attribution définitive des actions à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription et à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée, au profit des bénéficiaires des actions attribuées. A cette fin, l'assemblée générale autorise, en tant que de besoin, le conseil d'administration à augmenter le capital social à due concurrence ;

8. confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment, procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition aux ajustements du nombre d'actions ordinaires attribuées gratuitement en cas d'opérations financières modifiant le nombre de titres de la Société sans faire varier le montant de ses capitaux propres (en cas notamment de regroupement ou de division de titres), constater la réalisation des augmentations de capital, modifier les statuts en conséquence, et plus généralement, accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation des titres émis et prendre généralement toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des attributions envisagées ;

9. décide que la présente autorisation est conférée pour une durée de 38 mois à compter de la présente assemblée.

TRENTE-ET-UNIEME RESOLUTION (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)

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 articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce, autorise le conseil d'administration à consentir en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux dirigeants de la Société ou de ses filiales au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ou de certains d'entre eux, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre

d'augmentation de capital ou des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société acquises par elle.

Le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 5% du capital de la Société au jour de l'attribution des options par le conseil d'administration. L'assemblée générale fixe à une durée maximale de 10 ans, à compter de leur attribution, le délai de validité pendant lequel les options pourront être exercées et donne tous pouvoirs au conseil d'administration pour fixer une durée inférieure.

Elle comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options. Elle sera exécutée dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et par la réglementation en vigueur.

Le conseil d'administration, dans les limites prévues par la loi, fixera les conditions dans lesquelles seront consenties les options, le montant des options offertes et déterminera le prix de souscription ou d'achat des actions, lequel ne sera pas inférieur à 80% de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour où l'option sera consentie. Il ne pourra être modifié sauf si, pendant la période durant laquelle les options consenties pourront être levées, la Société venait à réaliser l'une des opérations financières ou sur titres prévues par la loi. Dans ce dernier cas, le conseil d'administration procèderait, dans les conditions réglementaires, à un ajustement du nombre et du prix des actions comprises dans les options consenties, pour tenir compte de l'incidence de l'opération ; il pourrait par ailleurs, en pareil cas, s'il le jugeait nécessaire, suspendre temporairement le droit de lever les options pendant la durée de ladite opération.

La présente autorisation est conférée pour une durée de 38 mois à compter de la présente assemblée.

TRENTE-DEUXIEME RESOLUTION (Modification de l'article 15 (« Droits et obligations attachés aux actions ») des statuts afin de supprimer la mention non mise à jour relative au déclarations de franchissement de seuils légaux)

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, décide de supprimer la mention non mise à jour des statuts relative au déclarations de franchissement de seuils légaux et en conséquence de supprimer les trois derniers paragraphes de l'article 15 des statuts (« Droits et obligations attachés aux actions »).

TRENTE-TROISIEME RESOLUTION (Modification de l'article 17 (« Emission d'autres valeurs mobilières ») des statuts afin de supprimer la nécessité d'une décision de l'assemblée générale ordinaire pour l'émission d'obligations)

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, décide de supprimer des statuts la nécessité d'une décision de l'assemblée générale ordinaire pour l'émission d'obligations et en conséquence de modifier comme suit le premier paragraphe de l'article 17 (« Emissions d'autres valeurs mobilières ») des statuts :

« Article 17 - Emission d'autres valeurs mobilières

Modification du premier paragraphe comme suit:

L'émission d'obligations est décidée ou autorisée par le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, dans les conditions de l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Le reste de l'article est inchangé.»

TRENTE-QUATRIEME RESOLUTION (Modification de l'article 18 (« Conseil d'administration - Composition ») des statuts afin de le mettre à jour au regard de la rédaction de l'article L. 225-25 du Code de commerce)

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, décide de mettre à jour les dispositions des statuts relatives à la dispense pour les administrateurs d'être propriétaires d'actions de la Société et en conséquence de modifier comme suit le dernier paragraphe de l'article 18 (« Conseil d'administration - Composition ») des statuts :

« Article 18 - Conseil d'administration - Composition

Les trois premiers paragraphes sont inchangés.

Modification du quatrième et dernier paragraphe comme suit:

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

TRENTE-CINQUIEME RESOLUTION (Modification de l'article 22 (« Délibération du conseil - Procès-verbaux ») des statuts afin d'organiser la création de comités au sein du conseil d'administration)

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, décide d'organiser la création de comité au sein du conseil d'administration et en conséquence de modifier comme suit l'article 23 (« Délibération du conseil - Procès-verbaux ») des statuts :

« Article 23 - Délibération du conseil - Procès-verbaux

Ajout des paragraphes suivants:

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. »

TRENTE-SIXIEME RESOLUTION (Modification de l'article 32 (« Formes et délais de convocation ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales de convocation des assemblées générales)

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, décide de mettre à jour les dispositions des statuts relatives aux formes et délais de convocation des assemblées générales et en conséquence de modifier comme suit l'article 32 (« Formes et délais de convocation ») des statuts :

« Article 32 - Formes et délais de convocation

Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. »

TRENTE-SEPTIEME RESOLUTION (Modification de l'article 34 (« Admission aux assemblées ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales d'admission aux assemblées générales)

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, décide de mettre à jour les dispositions des statuts relatives aux modalités d'admission aux assemblées générales et en conséquence de modifier comme suit le premier paragraphe de l'article 34 (« Admission aux assemblées ») des statuts :

« Article 34 - Admission aux assemblées

Modification du premier paragraphe comme suit :

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 précédent 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.

Le reste de l'article est inchangé. »

TRENTE-HUITIEME RESOLUTION (Modification de l'article 35 (« Représentation des actionnaires - Vote par correspondance ») des statuts afin de le mettre à jour au regard des dispositions légales de représentation aux assemblées générales)

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, décide de mettre à jour les dispositions des statuts relatives aux modalités de représentation aux assemblées générales et en conséquence de modifier comme suit le premier paragraphe de l'article 35 (« Représentation des actionnaires - vote par correspondance ») des statuts :

« Article 35 - Représentation des actionnaires - Vote par correspondance

Modification du premier paragraphe comme suit :

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par son partenaire pacsé ou par toute personne de son choix, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Le reste de l'article est inchangé. »

TRENTE-NEUVIEME RESOLUTION (Modification des articles 41 (« Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires »), 43 (« Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires ») et 44 (« Assemblées spéciales ») des statuts afin de les mettre à jour au regard des dispositions légales de quorum aux assemblées générales)

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, décide de mettre à jour les dispositions des statuts relatives aux quorums aux assemblées générales et en conséquence de modifier comme suit les articles 41 (« Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires »), 43 (« Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires ») et 44 (« Assemblées spéciales ») des statuts :

« Article 41 - Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation, que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés. »

« Article 43 - Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires

Modification du premier paragraphe comme suit :

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

Le reste de l'article est inchangé. »

« Article 44 - Assemblées spéciales

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins sur première convocation le tiers et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Ces assemblées statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés. »

QUARANTIEME RESOLUTION (Pouvoirs pour formalités)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités légales de publicité.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions dont il est propriétaire, a le droit de participer à l'assemblée générale . Conformément aux dispositions de l'article R 225-85 du Code de commerce, seuls seront admis à participer à l'Assemblée Générale les actionnaires qui auront justifié de cette qualité par l'enregistrement comptable des titres à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, au troisième jour ouvré précédent l'Assemblée Générale, soit le 10 juin 2014 à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier et annexée au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée générale et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

A défaut d'assister personnellement à cette assemblée générale, l'actionnaire peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

1°) Donner une procuration à un autre actionnaire, à son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité (PACS) ou encore à toute personne physique ou morale de son

choix dans les conditions légales et réglementaires applicables. L'actionnaire devra adresser à la Société une procuration écrite et signée indiquant son nom, prénom et adresse ainsi que ceux de son mandataire accompagnée de la photocopie d'une pièce d'identité de l'actionnaire et du mandataire. La révocation du mandat s'effectue dans les mêmes conditions de forme que celles utilisées pour sa constitution.

2°) Adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire, auquel cas il sera émis un vote favorable aux résolutions présentées ou agréées par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ;

3°) Voter par correspondance, en faisant parvenir une demande d'envoi du formulaire au siège de la Société. La demande devra être reçue six jours au moins avant la date de l'Assemblée, et, pour être pris en considération, le vote par correspondance devra être parvenu à la Société au plus tard trois jours avant la tenue de l'Assemblée.

Les statuts ne prévoient pas de voter par des moyens électroniques de télécommunication et de ce fait, aucun site Internet visé à l'article R.225-61 du Code de commerce ne sera aménagé à cette fin.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de Commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif pur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante contact@fonciere-arteau.com en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant CACEIS Corporate Trust pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte titres) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;

- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante contact@fonciere-arteau.com en précisant leur nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier) au siège social de la Société (ou par fax au 01 45 00 11 15).

En cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance, quelle que soit la date respective de leur émission.

Conformément à l'article R.225-85 du Code de commerce, tout actionnaire ayant effectué un vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'assemblée générale, à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, ne sera prise en considération par la Société.

Les actionnaires représentant la fraction légale du capital social exigée par l'article R.225-71 du Code de Commerce, pourront requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de cette assemblée générale à compter du présent avis et jusqu'à vingt-cinq jours avant l'Assemblée générale dans les conditions légales et réglementaires.

Conformément à l'article R.224-84 du Code de commerce, les actionnaires peuvent poser des questions écrites au Président du Conseil d'administration. Ces questions doivent être adressées au siège social de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, tous les documents qui doivent être tenus à la disposition des actionnaires dans le cadre des assemblées générales seront disponibles au siège social de la Société dans les délais légaux ou transmis sur simple demande adressée au siège social de la Société, et pour les documents prévus à l'article R.225-73-1 du Code de commerce, sur le site internet de la société www.fonciere-arteal.fr section Medea, à compter du vingt-et-unième jour précédent l'assemblée générale.

Annexe 5.

Rapports de gestion de MEDEA sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011

Rapport de gestion de MEDEA sur l'exercice clos le 31 décembre 2013

Vous trouverez ci-après le rapport de gestion portant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de MEDEA, société anonyme au capital de 41.370 euros, dont le siège social est situé 12, rue de Presbourg 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de paris sous le numéro 384 098 364 (ci-après " la Société "),

Les rapports du Commissaire aux Comptes, le présent rapport de gestion, le rapport spécial du Président ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

I. L'activité de la Société

A. COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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

➤ Réduction de capital au mois de janvier 2013 :

Le capital social de MEDEA s'élève désormais 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, 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 en date du 14 janvier 2013.

➤ Nomination d'un nouvel administrateur et Président du Conseil d'Administration au mois d'avril 2013 :

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 19 avril 2013 a désigné M. Carlos GARCÍA LEÓN en remplacement de M. Eduardo PARAJA QUIRÓS en qualité d'administrateur et Président du Conseil d'Administration.

➤ Nomination d'un nouveau Directeur Général au mois d'août 2013 :

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 07 août 2013 a désigné M. Juan CRIADO DOCANDO en remplacement de M. Jorge LOPEZ NAYA en qualité de Directeur Général.

➤ Opération de cession par METROVACESA :

METROVACESA a cédé en date du 16 octobre 2013 l'intégralité de sa participation détenue soit 96,70% du capital et des droits de vote de MEDEA, représentant 571 499 actions MEDEA, auprès d'ARTEA, société de droit français, constituent un groupe immobilier avec des activités associées dans l'énergie et les services.

➤ Démission des administrateurs liés à METROVACESA et nomination de nouveaux administrateurs liés à ARTEA

Consécutivement à l'opération de cession par METROVACESA à ARTEA de sa participation détenue dans MEDEA, M. Carlos GARCÍA LEÓN, Mme Itziar MENDIZÁBAL, METROVACESA S.A. et METROVACESA FRANCE ont démissionné de leurs postes respectifs d'administrateurs et Philippe BAUDRY, Frédéric VYXIENH, Bruno HANROT et Céline COPIER ont été respectivement nommés administrateurs de MEDEA. De plus, Philippe BAUDRY a été nommé Président du Conseil d'Administration et Directeur Général.

Conformément aux dispositions des statuts, nous vous demanderons de bien vouloir ratifier cette décision.

– Transfert du siège social

Le 16 octobre 2013, le Conseil d'Administration a décidé de transférer conformément aux stipulations de l'article 4 des statuts de la Société, le siège social de la Société du 31, avenue Pierre Premier de Serbie, 75782 Paris Cedex 16 au 12, rue de Presbourg, 75116 Paris.

Conformément aux dispositions des statuts, nous vous demanderons de bien vouloir ratifier cette décision.

B. PRESENTATION DES RESULTATS

Les principaux chiffres-clés du compte de résultat sont les suivants :

- le chiffre d'affaires hors taxes s'élève à 4.033 € (contre 0 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat d'exploitation est déficitaire de 243.764 € (contre un résultat déficitaire de 81.110 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat financier est bénéficiaire de 98.000 € (contre un résultat de 0 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat courant avant impôt est déficitaire de 145.764 € (contre un résultat courant avant impôt déficitaire de 81.110 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat exceptionnel s'élève à 0 € (contre 0 € pour l'exercice précédent) ;
- l'impôt sur les bénéfices est de 0 € (contre 0 € pour l'exercice précédent) ;
- l'exercice aboutit à une perte de 145.764 €, contre une perte de 81.110 € pour l'exercice précédent.

C. L'EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Un projet de fusion absorption d'ARTEA par MEDEA sera présenté aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2014.

Pour rappel, ARTEA, créée en 2001 est aujourd'hui un groupe composé de différentes structures principalement immobilières et de production d'énergie renouvelable qui s'est spécialisé depuis 2006 dans la conception et la réalisation d'immeubles environnementaux, en France.

En cas de réalisation de cette opération de fusion absorption, les actifs d'ARTEA et les activités complémentaires développées par ARTEA seraient transférés au profit de MEDEA, de sorte que cette dernière puisse disposer des moyens nécessaires au développement du nouvel ensemble ainsi constitué.

Cette opération de fusion absorption contribuerait à la constitution du patrimoine immobilier et des activités de MEDEA ; les actionnaires de MEDEA bénéficieraient ainsi simultanément de la forte croissance de ce nouvel ensemble.

D. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DU RAPPORT

Aucun événement important n'est intervenu entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

E. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La Société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

II. Filiales et participations

La Société n'a pris aucune participation et ne s'est assurée le contrôle d'aucune société ayant son siège social sur le territoire de la République française au cours de l'exercice écoulé (art. L. 233-6 du Code de commerce).

Au 31 décembre 2013, la Société n'a aucune filiale ni ne détient aucune participation dans le capital d'une autre société.

Aucune aliénation d'actions n'a été effectuée en application des dispositions relatives aux participations réciproques (art. L. 233-29 et R. 233-19 du Code de commerce).

III. Situation financière

A. Les résultats

– Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter intégralement la perte de l'exercice d'un montant de 145.764 euros au compte report à nouveau qui serait ainsi porté de – 1.415.635 euros à – 1.561.399 euros.

– Distribution de dividendes

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2012	0	0	0
31 décembre 2011	0	0	0
31 décembre 2010	0	0	0

– Dettes

Au 31 décembre 2013, les dettes s'élèvent à 52.668 euros contre 6 euros pour l'exercice précédent. Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

– Actif circulant

Au 31 décembre 2013, l'actif circulant ressort à 13.689 euros contre 131.614 euros pour l'exercice précédent. Cet actif circulant est composé du poste « *Clients* » pour un montant de 4.822 euros et du poste « *Disponibilités* » pour un montant de 367 euros.

– Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

En application des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous signalons qu'à la clôture des deux derniers exercices sociaux, le solde des dettes fournisseurs au 31 décembre 2013 est d'un montant brut de 19.220 euros, et que l'ensemble de ces dettes sont à échéance de 30 jours au plus. Ce montant était de 0 euro au 31 décembre 2012.

B. Engagements hors bilan et risques significatifs

1. Engagements hors bilan

La société n'a pas conclu d'engagement hors bilan.

2. Gestion des risques et risques auxquels la Société est confrontée

La Société souhaite mettre en œuvre une politique volontariste de prévention et de gestion des risques liés à son activité dès qu'elle exercera une activité.

Ainsi que cela a été présenté ci-dessus, la Société n'exerce pas d'activité. L'exercice d'une activité conforme à son objet social est conditionné à l'opération de fusion absorption décrite ci-dessus.

C. Engagements pris en matière de retraite

Il n'y a pas de personnel salarié au 31 décembre 2013.

D. Charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au sens de l'article 39 4° du même Code.

IV. Le capital de la Société

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2013, plus de 5 %, de 10%, de 15%, de 20%, de 25%, de 33,33%, de 50%, de 66,66 %, de 90% ou de 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

Actionnaire	En capital	En droits de vote ²⁴
ARTEA SA	96,79%	96,78%

V. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

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

²⁴ Sur un total de 591 078 droits de vote

1. le 16 octobre 2013, ARTEA a acquis auprès de METROVACESA 96,70% du capital de MEDEA,
2. le 29 novembre 2013, sur une période de 10 jours ouvrés, ARTEA a ouvert une Offre Publique d'Achat Simplifiée sur le solde des actions MEDEA non détenues au prix de 0,89 euro par action
3. à la clôture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée ARTEA détenait 96,79% du capital de MEDEA.
4. il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et au transfert d'actions ;
5. à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
6. il n'existe pas de détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
7. il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
8. la Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires et qui peuvent entraîner des restrictions de transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
9. les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 18, 19 et 20 et la modification des statuts de notre Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
10. en matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en annexe ;
11. la Société n'a conclu aucun accord qui soient modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société ;
12. il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

VI. Les mandataires

Pour rappel, les tableaux suivants présentent les mandataires sociaux actuels :

Nom et prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandats dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société
Philippe BAUDRY	Administrateur – Président du Conseil d'administration et Directeur Général	Conseil d'Administration du 16 octobre 2013. La ratification sera soumise lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	N/A
Frédéric VYXIENH	Administrateur	Conseil d'Administration du 16 octobre 2013. La ratification sera soumise lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	N/A
Bruno HANROT	Administrateur	Conseil d'Administration du 16 octobre 2013. La ratification sera soumise lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	N/A
Céline COPIER	Administrateur	Conseil d'Administration du 16 octobre 2013. La ratification sera soumise lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires	Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	N/A

Monsieur Philippe BAUDRY a été désigné directeur général de la société par décision du Conseil d'administration le 16 octobre 2013. Le Conseil d'administration a par ailleurs décidé d'unifier les fonctions de Président et Directeur Général aussi le Conseil d'Administration a désigné Monsieur Philippe BAUDRY Président du Conseil d'Administration et Directeur Général.

Mandats et fonctions exercées par Monsieur Bruno HANROT demeurant 76 rue Spontini 75116 Paris

TYPE	SOCIETE	SIRET	IMMATRICULATION	ADRESSE	MANDAT OU FONCTION
SA	ARTEA	439 559 204	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	directeur général délégué Administrateur
SCI	ARTEA AIX 3	420 175 408	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	gérant
SCI	ARTEA AIX 4	425 101 631	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	gérant
SCI	ARTEA AIX 5	440 987 196	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	gérant
SA	MEDEA	384 098 364	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Administrateur

Mandats et fonctions exercées par Mademoiselle Céline COPIER demeurant 4 bis avenue du Belloy 78110 LE VESINET

TYPE	SOCIETE	SIRET	IMMATRICULATION	ADRESSE	MANDAT OU FONCTION
SA	ARTEA	439 559 204	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Administratrice
SARL	FEMMES DEBORDEES	522 992 221	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	gérante
SA	MEDEA	384 098 364	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Administratrice

Mandats et fonctions exercées par Monsieur Philippe BAUDRY demeurant 4 bis avenue du Belloy 78110 LE VESINET

TYPE	DENOMINATION	SIRET	IMMATRICULATION	ADRESSE	MANDAT OU FONCTION
SA	ARTEA	439 559 204	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Président directeur général Administrateur
SNC	ARTEA NICE 2013	792 197 105	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
EURL	ARTEA SERVICES	798 455 036	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SA	MEDEA	384 098 364	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Président directeur général Administrateur
SCI	CAMPUS ARTEPARC	454 096 751	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SNC	ARTEA AIX 11	531 101 631	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SNC	ARTEA TOULOUSE 1 (ex Strasbourg 1)	492 058 342	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant

SAS	FESV	493 367 452	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Président
SNC	ARTEA AIX 11	531 487 072	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SNC	VILLA FOUCault	488 335 936	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SARL	ARTEPROM	499 083 897	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SNC	ARTECOM	498 855 683	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SARL	ARTESOL	498 805 209	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SARL	ARTESOL AIX 1	511 220 634	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SAS	ARTESOL ENERGIE SOLAIRE	520 222 357	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Président
SARL	ARTESOL HYDRAU	528 702 269	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SCI	VAILLANT 06	488 423 427	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SARL	B PROMOTION VILLIERS	490 233 368	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SCI	BACHASSON AMENAGEMENT	490 233 384	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SCI	EXCEL PARC	490 283 686	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SCI	LE VESINET PARC	500 160 114	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
SARL	BRESTAM 07	494 288 384	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Gérant
EURL	VOLUME B	443 029 392	RCS VERSAILLES	4 bis avenue du Belloy 78110 Le Vésinet	Gérant
SCI	DES 4 VENTS	422 870 790	RCS VERSAILLES	4 bis avenue du Belloy 78110 Le Vésinet	Gérant
SARL	ARTEME	512 111 329	RCS VERSAILLES	4 bis avenue du Belloy 78110 Le Vésinet	Gérant
SAS	B PROMIXIM	750 944 993	RCS PARIS	12 rue de Presbourg	Président
SAS	B PROMAUTO	790 223 309	RCS PARIS	12 rue de Presbourg	Directeur Général
SAS	B PROMOTION	480 234 251	RCS PARIS	12 rue de Presbourg	Président

Mandats et fonctions exercées par Monsieur Frédéric VYXIENH demeurant 23, chemin de Paron – 91370 Verrières le Buisson

TYPE	SOCIETE	SIRET	IMMATRICULATION	ADRESSE	MANDAT OU FONCTION
SA	MEDEA	384 098 364	RCS PARIS	12 rue de Presbourg 75116 Paris	Administrateur
SA	EFI	328 718 499	RCS PARIS	164 boulevard Haussmann 75008 Paris	Administrateur
SARL	DOMAINE DE ST FERREOL	341 559 482	RCS ROMANS	Bois de St Ferréol 26410 Menglon	Co-gérant

VII. Les nominations

Comme rappelé ci-dessus, la ratification des mandats des actuels administrateurs sera proposé lors de la prochaine Assemble Générale.

VIII. Les rémunérations des mandataires

De même qu'au cours de l'exercice précédent, les mandataires ne perçoivent aucune rémunération, ni aucun avantage de toute nature, de la part de la Société.

Du fait du changement d'actionnaires de la société au 16 octobre 2013, les informations concernant les rémunérations des mandataires sociaux de MEDEA entre le 1^{er} janvier 2013 et le 16 octobre 2013 de la part de sociétés contrôlantes ne sont pas disponibles.

Au titre de la période du 16 octobre au 31 décembre 2013, les mandataires sociaux de MEDEA ont perçu les rémunérations suivantes de la société ARTEA, société contrôlant la société MEDEA.

En euros	Philippe BAUDRY	Frédéric VYXIENH	Bruno HANROT	Céline COPIER
Rémunération fixe	31 233	22 488	27 485	7 990
Rémunération variable	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les mandataires sociaux n'ont perçu aucun autre élément de rémunération du type stock-options...

Il n'existe aucun engagement de quelque nature que ce soit correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions d'un mandataire.

IX. Le commissaire aux comptes

Le mandat du commissaire aux comptes, la société Deloitte & Associés n'arrive pas à échéance.

X. Les salariés

A la clôture de l'exercice, la Société n'emploie aucun salarié ; leur participation au capital telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce est donc inexistante.

L'article L. 225-129-6, alinéa 2, du Code de Commerce dispose que tous les trois ans, une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital au profit des salariés dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail si, au vu du rapport de gestion présenté en application de l'article L. 225-102, les actions détenues par le personnel de la société et les sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 représentent moins de 3% du capital.

XI. Les conventions réglementées

Vous entendrez la lecture du rapport spécial de vos commissaires aux comptes portant sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conclusion

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Nous espérons que ces différentes propositions recueilleront votre approbation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Annexe 1 : Les conséquences sociales et environnementales de l'activité

▪ Conséquences sociales de l'activité

La Société n'emploie aucun salarié et n'a eu aucune activité au cours de l'exercice écoulé. Les conséquences sociales de l'activité sont donc inexistantes.

▪ Conséquences environnementales de l'activité

La Société n'exerce aucune activité. Les conséquences environnementales de l'activité sont donc négligeables.

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

En euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation réalisée les années précédentes	Augmentation réalisée au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Annexe 3 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Art : L.225 et L.225-91 du Code de Commerce

Tableau

Nature des Indications / Périodes	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	mois	mois	mois
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	41 370	543 720	543 720	543 720	543 720
b) Nombre d'actions émises	591 000	591 000	591 000	591 000	591 000
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	4 033		305 676		
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	-66 742	-81 110	1 651 150	-210 797	-435 040
c) Impôt sur les bénéfices			86 820		
d) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-145 764	-81 110	1 564 330	-210 797	-385 040
e) Montants des bénéfices distribués					
f) Participation des salariés					
III – Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	-0	0	3	0	-1
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	-0	0	3	0	-1
c) Dividende versé à chaque action					
IV – Personnel :					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

Rapport de gestion de MEDEA sur l'exercice clos le 31 décembre 2012

Vous trouverez ci-après le rapport de gestion portant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 de MEDEA, société anonyme au capital de 41.370 euros, dont le siège social

est situé 31, avenue Pierre 1er de Serbie 75782 Paris cedex 16, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 098 364 (ci-après « la Société »),

Les rapports du commissaire aux Comptes, le présent rapport de gestion, le rapport spécial du Président ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

L'activité de la Société

Commentaires sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

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

➤ **Opérations d'apports par la société Gecina :**

La société Metrvacesa SA a indiqué le 10 Juin 2009 que le processus d'apport d'actifs immobiliers par la société GECINA à la Société est suspendu et qu'il n'était pas possible d'exécuter, après analyse des circonstances actuelles, l'Accord de Séparation.

Au 31 décembre 2012, ce processus est toujours suspendu.

➤ **Transfert du siège social**

Le 6 décembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé de transférer le siège social de la Société du 54/56 Avenue Hoche à Paris (75008) au 31, avenue Pierre 1er de Serbie 75782 Paris cedex 16.

Conformément aux dispositions des statuts, nous vous demanderons de bien vouloir ratifier cette décision.

Présentation des résultats

Les principaux chiffres-clés du compte de résultat sont les suivants :

- le chiffre d'affaires hors taxes s'élève à 0 € (contre 305.676 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat d'exploitation est déficitaire de 81.110 € (contre un résultat bénéficiaire de 195.632 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat financier est nul (à savoir 0 €), contre un résultat déficitaire de 22.931 € pour l'exercice précédent ;
- le résultat courant avant impôt déficitaire s'établit à 81.110 € (contre résultat courant avant impôt bénéficiaire de 172.701 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat exceptionnel est nul (à savoir 0 €) (contre 1.478.449 € pour l'exercice précédent) ;
- l'impôt sur les bénéfices est nul (à savoir 0 €) (contre 86.820 € pour l'exercice précédent) ;
- l'exercice aboutit à une perte de (81.110) €, contre un bénéfice de 1.564.330 € pour l'exercice précédent.

L'évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir

La Société ne dispose d'aucune information quant à la reprise de l'opération d'apport d'actifs prévus à l'Accord de Séparation au cours de l'année 2013. La société Metrvacesa S.A. s'est engagée à soutenir MEDEA afin de lui permettre de couvrir ses frais d'exploitation.

L'activité de la société devrait se poursuivre de la même façon.

Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2013, le capital social de la société a été réduit d'un montant de 502.350 euros par réduction de la valeur nominale des actions qui a été ramenée de 0,92 euros à 0,07 euros. Le capital social de la Société depuis cette date est donc de 41.370 euros.

Le 19 avril 2013, Monsieur Eduardo Paraja a démissionné de ses fonctions d'administrateur et de Président du Conseil d'administration de la Société. Il a été remplacé par Monsieur Carlos Garcia Leon lors de la séance du Conseil d'administration du 19 avril 2013. Il vous sera demandé de ratifier cette cooptation lors de l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

Activité en matière de recherche et développement

La Société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

Filiales et participations

La Société n'a pris aucune participation et ne s'est assurée le contrôle d'aucune société ayant son siège social sur le territoire de la République française au cours de l'exercice écoulé (art. L. 233-6 du Code de commerce).

Au 31 décembre 2012, la Société n'a aucune filiale ni ne détient aucune participation dans le capital d'une autre société.

Aucune aliénation d'actions n'a été effectuée en application des dispositions relatives aux participations réciproques (art. L. 233-29 et R. 233-19 du Code de commerce).

Situation financière

Les résultats

– Affectation du résultat

L'exercice écoulé se traduit par une perte de 81.110 €, que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

- compte report à nouveau (81.110) €

Le compte report à nouveau sera donc augmenté de (1.836.875 €) à (1.917.985) euros.

– Distribution de dividendes

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2012	0	0	0
31 décembre 2011	0	0	0
31 décembre 2010	0	0	0

– Dettes

Au 31 décembre 2012, les dettes s'élèvent à 6 € contre 110 K€ pour l'exercice précédent. Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

– Actif circulant

Au 31 décembre 2012, l'actif circulant ressort à 131,6 K€ contre 322,5 K€ pour l'exercice précédent. Cet actif circulant est composé du poste « *Autres créances* » pour un montant de 50,60 K€ et du poste « *Disponibilités* » pour un montant de 81 K€.

– Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

En application des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous signalons qu'à la clôture des deux derniers exercices sociaux, le solde des dettes fournisseurs au 31 décembre 2012 est d'un montant brut de 0 €, et que l'ensemble de ces dettes sont à échéance de 45 jours au plus. Ce montant était de 22.902 € au 31 décembre 2011.

Engagements hors bilan et risques significatifs

1. Engagements hors bilan

La société n'a pas conclu d'engagement hors bilan.

2. Gestion des risques et risques auxquels la Société est confrontée

La Société souhaite mettre en œuvre une politique volontariste de prévention et de gestion des risques liés à son activité dès qu'elle exercera une activité.

Ainsi que cela a été présenté ci-dessus, la Société n'exerce pas d'activité. L'exercice d'une activité conforme à son objet social est conditionné à une éventuelle reprise du processus de séparation entre les sociétés Gecina et Metrovacesa.

Engagements pris en matière de retraite

Il n'y a pas de personnel salarié au 31 décembre 2012.

Charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au sens de l'article 39 4° du même Code.

Le capital de la Société

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2012, plus de 5 %, de 10%, de 15%, de 20%, de 25%, de 33,33%, de 50%, de 66,66 %, de 90% ou de 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

Actionnaire	En capital	En droits de vote ²⁵
Metrovacesa SA	96,70%	96,69%

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

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

1. depuis le 19 février 2009, le capital de la Société est détenu à 96,70% par Metrovacesa ;
2. il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et au transfert d'actions ;
3. à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
4. il n'existe pas de détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;

²⁵ Sur un total de 591 078 droits de vote

5. il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
6. la Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires et qui peuvent entraîner des restrictions de transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
7. les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 18, 19 et 20 et la modification des statuts de notre Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
8. en matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en annexe ;
9. la Société n'a conclu aucun accord qui soient modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société ;
10. il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

Les mandataires

Pour rappel, les tableaux suivants présentent les mandataires sociaux actuels, étant précisé que Monsieur Eduardo Paraja a démissionné de ses mandats de Président du Conseil d'administration et d'administrateur de la société le 19 avril 2013, remplacé par Monsieur Carlos Garcia Leon à cette date:

Nom et prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandats dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société
Eduardo Paraja ²⁶	Administrateur – Président du Conseil d'administration	Assemblée générale du 25 juin 2012	Assemblée se prononçant sur les comptes sociaux de l'exercice 2014	N/A
Carlos Garcia Leon ²⁷	Administrateur – Président du Conseil d'administration	Assemblée générale du 25 juin 2012	Assemblée se prononçant sur les comptes sociaux de l'exercice 2014	Directeur général de Metrovacesa Représentant permanent de Metrovacesa au conseil d'administration de Gecina
Metrovacesa, représentée par Monsieur Jorge Lopez Naya ²⁸	Administrateur	Assemblée générale du 25 juin 2012	Assemblée se prononçant sur les comptes sociaux de l'exercice 2014	N/A
Metrovacesa France, représentée par Mademoiselle Elena Bañares Sanchez ²⁹	Administrateur	Assemblée générale du 25 juin 2012	Assemblée se prononçant sur les comptes sociaux de l'exercice 2014	N/A
ItziarMendizabal	Administratrice	Assemblée générale du 25 juin 2012	Assemblée se prononçant sur les comptes sociaux de l'exercice 2014	N/A

Monsieur Jorge Lopez Naya a été désigné directeur général de la société par décision du Conseil d'administration le 20 septembre 2012, en remplacement de Monsieur Nicolas Diaz, démissionnaire.

Mademoiselle Elena Bañares Sanchez a été désignée Directrice générale déléguée de la société par décision du Conseil d'administration du 20 septembre 2012, en remplacement de Monsieur Ernesto AndreuPoveda, démissionnaire.

²⁶ Président du Conseil d'administration et administrateur de Medea jusqu'au 19 avril 2013

²⁷ Président du Conseil d'administration et administrateur de Medea depuis le 19 avril 2013

²⁸Jorge Lopez Naya est le représentant permanent de Metrovacesa au Conseil d'administration de Medea depuis le 20 septembre 2012

²⁹ Elena Banares Sanchez est la représentante permanente de Metrovacesa France au Conseil d'administration de Medea depuis le 20 septembre 2012

Nom et prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Eduardo Paraja ³⁰	<ul style="list-style-type: none"> – Directeur général de Metrovacesa SA – Représentant permanent de Metrovacesa, Président de Metrovacesa France – Représentant permanent de Metrovacesa au Conseil d'administration de Gecina
Carlos Garcia Leon ³¹	<ul style="list-style-type: none"> – Directeur général de Metrovacesa SA – Représentant permanent de Metrovacesa, Président de Metrovacesa France – Représentant permanent de Metrovacesa au Conseil d'administration de Gecina
Metrovacesa, représentée par Monsieur Jorge Lopez Naya	<ul style="list-style-type: none"> – Directeur général de Metrovacesa France – Directeur général de Metrovacesa Méditerranée – Représentant de CentrosComercialesMetropolitano S.A. au Conseil d'administration de Parques EmpresarialesGran Europa, S.A. – Représentant de CentrosComercialesMetropolitano S.A. au Conseil d'administration de La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L. – Représentant de CentrosComercialesMetropolitano S.A. au Conseil d'administration d'ExplotacionesUrbanasEspañolas, S.L.U. – Représentant de CentrosComercialesMetropolitano S.A. au Conseil d'administration de Sadorma 2003, S.L. – Représentant de Metrovacesa S.A. au Conseil d'administration de Sadorma 2003, S.L. – Représentant de MetropolitanaCastellana S.L. au Conseil d'administration de AtlantysEspaciosComerciales, S.L. – Représentant d'ExplotacionesUrbanasEspañolas S.L. au Conseil d'administration de MetropolitanaCastellana, S.L. – Représentant de CentrosComercialesMetropolitano S.A. au Conseil d'administration de Holding Jaureguizahar 2002, S.A.U. – Directeur général de Metrovacesa Access Tower GmbH – Directeur général de MetrovacesaDeutschlandGmbH
Metrovacesa France, représentée par Madame Elena Bañares Sanchez	<ul style="list-style-type: none"> – Directeur général délégué de Metrovacesa France – Directrice générale déléguée de Metrovacesa Méditerranée
ItziarMendizabal	<ul style="list-style-type: none"> – Représentant de Metrovacesa SA, administrateur unique de VariteliaDistribuciones, S.L.U. – Représentant d'ExplotacionesUrbanasEspañolas S.L. au Conseil d'administration de FuencarralAgrupanorte, S.L. – Représentant de CentrosComercialesMetropolitano S.A. au Conseil d'administration de Global Carihuela, S.L. – Représentant de Metrovacesa SA au Conseil d'administration de Global Murex Iberia, S.L. – Représentant de Metrovacesa SA au Conseil d'administration de Paseo Comercial Carlos III, S.A. – Représentant de Metroparque SA au Conseil d'administration de JaureguizaharPromoción y Gestión, S.A.

Les nominations

Il vous sera ainsi demandé de ratifier la nomination par cooptation en date du 19 avril 2013 de Monsieur Carlos Garcia Leon, en remplacement de Monsieur Eduardo Paraja, démissionnaire, en qualité d'administrateur de la Société.

Les rémunérations des mandataires

De même qu'au cours de l'exercice précédent, les mandataires ne perçoivent aucune rémunération, ni aucun avantage de toute nature, de la part de la Société.

De même qu'au cours de l'exercice précédent, il n'existe aucun engagement de quelque nature que ce soit correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions d'un mandataire.

³⁰ Président du Conseil d'administration et administrateur de Medea jusqu'au 19 avril 2013

³¹ Président du Conseil d'administration et administrateur de Medea depuis le 19 avril 2013

Dans ces conditions, et dans la mesure où ces informations ne sont pas pertinentes, nous ne vous présentons pas tableaux recommandés par le Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP/MEDEF de décembre 2008 ou par la recommandation AMF du 22 décembre 2008 relative à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société. Cela sera fait évidemment dès lors que les mandataires sociaux percevront, de quelque manière que ce soit, une rémunération de la part de la Société.

Le commissaire aux comptes

Le mandat du cabinet Deloitte & Associés, agissant en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société, ainsi que le mandat du cabinet BEAS, agissant en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société, arrivent à expiration à la présente assemblée.

Il vous sera proposé de renouveler les mandats de Deloitte & Associés et du cabinet BEAS qui arrivent à échéance à l'issue de cette assemblée, pour la durée légale de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires de la Société amenés à se prononcer sur les comptes sociaux au 31 décembre 2018.

Les salariés

A la clôture de l'exercice, la Société n'emploie aucun salarié ; leur participation au capital telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce est donc inexistante.

L'article L. 225-129-6, alinéa 2, du Code de Commerce dispose que tous les trois ans, une assemblée générale extraordinaire est convoquée pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital dans les conditions prévues à la section 4 du chapitre II du titre III du livre III de la troisième partie du code du travail si, au vu du rapport présenté à l'assemblée générale par le conseil d'administration ou le directoire en application de l'article L. 225-102, les actions détenues par le personnel de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 représentent moins de 3 % du capital. Ce délai est repoussé à cinq ans si, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article, une assemblée générale extraordinaire s'est prononcée depuis moins de trois ans sur un projet de résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues à la même section 4.

Les conventions réglementées

Vous entendrez la lecture du rapport spécial de vos commissaires aux comptes portant sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conclusion

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

Nous espérons que ces différentes propositions recueilleront votre approbation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rapport de gestion de MEDEA sur l'exercice clos le 31 décembre 2011

Vous trouverez ci-après le rapport de gestion portant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de MEDEA, société anonyme au capital de 543.720 euros, dont le siège social est situé 54/56 Avenue Hoche à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 098 364 (ci-après « la Société »),

Les rapports du Commissaire aux Comptes, le présent rapport de gestion, le rapport spécial du Président ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

L'activité de la Société

Commentaires sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

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

➤ Opérations d'apports par la société Gecina :

La société Metrovacesa SA a indiqué le 10 Juin 2009 que le processus d'apport d'actifs immobiliers par la société GECINA à la Société est suspendu et qu'il n'était pas possible d'exécuter, après analyse des circonstances actuelles, l'Accord de Séparation. Au 31 décembre 2011, ce processus est toujours suspendu.

➤ Projet Grande Armée :

Pour se doter d'une activité immobilière préalablement à la réalisation des apports d'actifs immobiliers par Gecina, Medea avait entrepris des démarches pour acquérir un immeuble situé Avenue de la Grande Armée à Paris (ci-après l' « Immeuble »). En raison de la suspension du processus de séparation entre les sociétés Metrovacesa et Gecina, c'est une autre société du groupe Sanahuja qui a finalement signé une promesse d'acquisition de l'Immeuble en décembre 2007.

Medea a constitué une société civile immobilière (SCI) avec Metrovacesa SA en février 2008 destinée à recevoir cet Immeuble. Medea détenait 95% du capital de cette SCI, soit 95 parts sociales de 10€ chacune. Medea ayant vocation à acquérir in fine l'Immeuble, cette dernière a pris en charge les frais relatifs à la conclusion de la promesse et à ses suites, essentiellement des honoraires d'avocats pour un montant d'environ 300.000€. Medea n'a rien refacturé jusqu'à la résolution finale du litige qui oppose Metrovacesa au vendeur de l'Immeuble.

En septembre 2008, une nouvelle promesse synallagmatique de vente sur l'Immeuble a été signée par Metrovacesa SA et Metrovacesa France.

Medea a cédé courant 2008 l'intégralité de sa participation au capital de cette SCI à Metrovacesa France.

Depuis 2008, il existe un litige entre le vendeur de l'Immeuble, G2AM, et les signataires de la promesse sur les conditions de la vente.

Par un jugement en date du 7 juillet 2009, le Tribunal de Grande Instance de Paris a condamné solidairement Metrovacesa et Metrovacesa France à payer à G2AM le solde du prix de vente de l'Immeuble, soit 85 millions d'euros outre la somme de 5 millions d'euros au titre de la clause pénale contractuelle.

Par un arrêt du 19 novembre 2009, la Cour d'appel de Paris a considéré que les accords portant sur l'Immeuble étaient nuls pour cause illicite. Le vendeur a formé un pourvoi en cassation de cet arrêt le 30 novembre 2009.

Le 7 décembre 2010, la Cour de cassation a cassé l'arrêt rendu sur une question procédurale. L'affaire a été renvoyée devant la Cour d'appel de Paris.

Si l'Immeuble devait être acquis sur la base d'un prix de 95M€, Medea pourrait être amenée à constater une dépréciation de cet actif. Compte tenu de l'état d'avancement de ce litige, Medea n'a pas estimé nécessaire d'évaluer une valeur recouvrable de cet actif immobilier.

Dans ce contexte, des discussions ont été entamées avec Metrovacesa SA et Metrovacesa France afin de déterminer les conditions dans lesquelles l'engagement de Medea d'acquérir l'Immeuble de la Grande Armée pourrait être annulé et pour déterminer la répartition des frais qui seraient supportés par chacune des parties.

Par un accord du 24 juin 2011, la Société a confirmé à Metrovacesa France qu'elle n'avait plus vocation à l'avenir à acquérir l'immeuble de la Grande Armée et Metrovacesa France a remboursé l'intégralité des sommes payées par la Société dans le cadre de l'acquisition de l'Immeuble à savoir 305.675,67 € HT.

Suite à un arrêt de la Cour d'appel de Paris, l'acquisition de l'Immeuble a été confirmée et effectuée par Metrovacesa France en décembre 2011.

– Obtention d'une ligne de crédit auprès de Metrovacesa

La Société a obtenu de Metrovacesa une ligne de crédit d'un montant de 2 millions d'euros ; cette ligne de crédit a été tirée à hauteur de 1.357.522 € au 30 octobre 2011. Suite à un abandon de créance intervenu le 1^{er} novembre 2011, cette ligne de crédit n'existe plus au 31 décembre 2011. Cependant elle a produit des intérêts en faveur de Metrovacesa SA pour un montant de 120.926,55 €, soit un total cumulé de 1.478.448,55 € au 30 octobre 2011.

– Abandon de créance

Pour reconstituer les capitaux propres de la Société, le 1^{er} novembre 2011, Metrovacesa SA a abandonné de manière ferme, définitive et irrévocable sa créance inscrite en compte courant de la Société pour l'intégralité de son montant s'élevant à 1.478.448,55 €.

– Transfert du siège social

Le 1^{er} novembre 2011, le Conseil d'Administration a décidé de transférer le siège social de la Société du 9/15 avenue Matignon au 54/56 Avenue Hoche à Paris (75008).

Conformément aux dispositions des statuts, nous vous demanderons de bien vouloir ratifier cette décision.

Présentation des résultats

Les principaux chiffres-clés du compte de résultat sont les suivants :

- le chiffre d'affaires hors taxes s'élève à 305.676 € (contre 0 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat d'exploitation est bénéficiaire de 195.632 € (contre un résultat déficitaire de 191.930 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat financier est déficitaire de 22.931 € (contre un résultat déficitaire de 18.866 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat courant avant impôt bénéficiaire s'établit à 172.701 € (contre résultat courant avant impôt déficitaire de 210.797 € pour l'exercice précédent) ;
- le résultat exceptionnel s'élève à 1.478.449 € (contre 0 € pour l'exercice précédent) ;
- l'impôt sur les bénéfices est de 86.820 € (contre 0 € pour l'exercice précédent) ;

- l'exercice aboutit à un bénéfice de 1.564.330 €, contre une perte de 210 797 € pour l'exercice précédent.

L'évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir

La Société ne dispose d'aucune information quant à la reprise de l'opération d'apport d'actifs prévus à l'Accord de Séparation au cours de l'année 2011. La société Metrovacesa S.A. s'est engagée à soutenir MEDEA afin de lui permettre de couvrir ses frais d'exploitation.

L'activité de la société devrait se poursuivre de la même façon.

Evénements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport

Aucun événement important n'est intervenu entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

Activité en matière de recherche et développement

La Société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

Filiales et participations

La Société n'a pris aucune participation et ne s'est assurée le contrôle d'aucune société ayant son siège social sur le territoire de la République française au cours de l'exercice écoulé (art. L. 233-6 du Code de commerce).

Au 31 décembre 2011, la Société n'a aucune filiale ni ne détient aucune participation dans le capital d'une autre société.

Aucune aliénation d'actions n'a été effectuée en application des dispositions relatives aux participations réciproques (art. L. 233-29 et R. 233-19 du Code de commerce).

Situation financière

Les résultats

- Affectation du résultat

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 1.564.330 €, que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

- compte report à nouveau 1.564.330 €

Le compte report à nouveau sera donc ramené de (3.401.205€) à (1.836.875 €).

- Distribution de dividendes

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Exercice clos le :	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2011	0	0	0
31 décembre 2010	0	0	0
31 décembre 2009	0	0	0

– Dettes

Au 31 décembre 2011, les dettes s'élèvent à 110 K€ contre 1.478 K€ pour l'exercice précédent. Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

– Actif circulant

Au 31 décembre 2011, l'actif circulant ressort à 322,5 K€ contre 125,9 K€ pour l'exercice précédent. Cet actif circulant est composé du poste « Autres créances » pour un montant de 35,0 K€ et du poste « Disponibilités » pour un montant de 287,3 K€.

– Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

En application des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous signalons qu'à la clôture des deux derniers exercices sociaux, le solde des dettes fournisseurs au 31 décembre 2011 est d'un montant brut de 22.902 €, et que l'ensemble de ces dettes sont à échéance de 45 jours au plus. Ce montant était de 22.000 € au 31 décembre 2010.

Engagements hors bilan et risques significatifs

1. Engagements hors bilan

La société n'a pas conclu d'engagement hors bilan.

2. Gestion des risques et risques auxquels la Société est confrontée

La Société souhaite mettre en œuvre une politique volontariste de prévention et de gestion des risques liés à son activité dès qu'elle exercera une activité.

Ainsi que cela a été présenté ci-dessus, la Société n'exerce pas d'activité. L'exercice d'une activité conforme à son objet social est conditionné à une éventuelle reprise du processus de séparation entre les sociétés Gecina et Metrovacesa pouvant intervenir au cours de l'année 2012.

Engagements pris en matière de retraite

Il n'y a pas de personnel salarié au 31 décembre 2011.

Charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinque du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au sens de l'article 39 4° du même Code.

Le capital de la Société

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2009, plus de 5 %, de 10%, de 15%, de 20%, de 25%, de 33,33%, de 50%, de 66,66 %, de 90% ou de 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

Actionnaire	En capital	En droits de vote ³²
Metrovacesa SA	96,70%	96,69%

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

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

1. depuis le 19 février 2009, le capital de la Société est détenu à 96,70% par Metrovacesa ;
2. il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et au transfert d'actions ;
3. à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
4. il n'existe pas de détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
5. il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
6. la Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires et qui peuvent entraîner des restrictions de transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
7. les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 18, 19 et 20 et la modification des statuts de notre Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
8. en matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en annexe ;
9. la Société n'a conclu aucun accord qui soient modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société ;
10. il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

Les mandataires

Pour rappel, les tableaux suivants présentent les mandataires sociaux actuels :

Nom et prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandats dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société
Eduardo Paraja	Administrateur – Président du Conseil d'administration	Assemblée générale du 3 avril 2009	Assemblée se prononçant sur les comptes sociaux de l'exercice 2011	N/A
Metrovacesa, représentée par Monsieur Nicolas Diaz	Administrateur	Assemblée générale du 3 avril 2009	Assemblée se prononçant sur les comptes sociaux de l'exercice 2011	N/A
Metrovacesa France, représentée par Monsieur Ernesto Andreu ³³	Administrateur	Assemblée générale du 3 avril 2009	Assemblée se prononçant sur les comptes sociaux de l'exercice 2011	N/A

Monsieur Nicolas Diaz a été désigné directeur général de la société par décision du Conseil d'administration le 3 avril 2009.

³²Sur un total de 591 078 droits de vote

³³ Monsieur Ernesto Andreu est le représentant permanent de Metrovacesa France au Conseil d'administration de Medea depuis le 1^{er} juillet 2011

Monsieur Ernesto Andreu a été désigné Directeur général délégué de la société par décision du Conseil d'administration du 27 juillet 2011, en remplacement de Monsieur Diego de la Cruz, démissionnaire.

Nom et prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Eduardo Paraja	<ul style="list-style-type: none">– Directeur général de Metrovacesa SA– Représentant permanent de Metrovacesa, Président de Metrovacesa France– Représentant permanent de Metrovacesa au Conseil d'administration de Gecina
Metrovacesa, représentée par Monsieur Nicolas Diaz	<ul style="list-style-type: none">– Directeur général de Metrovacesa France– Directeur général de Metrovacesa Méditerranée– Administrateur de Gecina
Metrovacesa France, représentée par Monsieur Ernesto Andreu	<ul style="list-style-type: none">– Directeur général de Metrovacesa France– Directeur général délégué de Metrovacesa Méditerranée

Les nominations

Comme rappelé ci-dessus, le mandat des actuels administrateurs arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Il sera proposé lors de l'assemblée générale annuelle le renouvellement des mandats des administrateurs de la Société.

En outre, en application des dispositions de la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseil d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle, et notamment des dispositions de l'article 5 II alinéa 2 de cette loi qui dispose que lorsque l'un des deux sexes n'est pas représenté au conseil d'administration à la date de publication de la loi, au moins un représentant de ce sexe doit être nommé lors de la plus prochaine assemblée générale ordinaire ayant à statuer sur la nomination d'administrateurs, il sera proposé lors de l'assemblée générale annuelle la nomination de Madame Itziar Mendizabal en tant qu'administratrice de la Société.

Les rémunérations des mandataires

De même qu'au cours de l'exercice précédent, les mandataires ne perçoivent aucune rémunération, ni aucun avantage de toute nature, de la part de la Société.

De même qu'au cours de l'exercice précédent, il n'existe aucun engagement de quelque nature que ce soit correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions d'un mandataire.

Dans ces conditions, et dans la mesure où ces informations ne sont pas pertinentes, nous ne vous présentons pas les tableaux des synthèse, établi par l'AFEP et le MEDEF dans leurs recommandations d'octobre 2008 en matière d'information sur les rémunérations et les avantages des mandataires sociaux de la Société. Cela sera fait évidemment dès lors que les mandataires sociaux percevront, de quelque manière que ce soit, une rémunération de la part de la Société.

Le commissaire aux comptes

Le mandat du commissaire aux comptes, la société Deloitte & Associés n'arrive pas à échéance.

Les salariés

A la clôture de l'exercice, la Société n'emploie aucun salarié ; leur participation au capital telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce est donc inexistante.

L'article L. 225-129-6, alinéa 2, du Code de Commerce dispose que tous les trois ans, une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital au profit des salariés dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail si, au vu du rapport de gestion présenté en application de l'article L. 225-102, les actions détenues par le personnel de la société et les sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 représentent moins de 3% du capital.

Les conventions réglementées

Vous entendrez la lecture du rapport spécial de vos commissaires aux comptes portant sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conclusion

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

Nous espérons que ces différentes propositions recueilleront votre approbation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Annexe 6.
Extrait de l'expertise immobilière remise par DTZ.



31-déc-13

				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'	€ HT/HD HFA	€/m²	Juste Valeur au 31/12/2012	€ HT/HD HFA
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 Prismé	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	juill-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	juill-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	juill-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	juill-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											

Annexe 7.
Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports des titres
VOLUME B et B PROMOTION.

Xavier PAPER

Commissaire aux comptes/Expert-comptable
222, boulevard Pereire
75017 PARIS
Téléphone 33 (0)1 40 68 77 41
Fax 33 (0)1 45 74 63 78
xpaper@xavierpaper.com

ARTEA

Société anonyme
au capital de 8 867 034 euros
Siège social : 12, rue de Presbourg
75116 - PARIS
439 559 204 RCS PARIS

Rapport du commissaire aux apports

sur l'apport des 1 875 actions de la société SAS B PROMOTION et des 100 parts sociales de la société SARL VOLUME B effectués par Monsieur Philippe BAUDRY

(Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2014)

ARTEA
Société anonyme
au capital de 8 867 034 euros
Siège social : 12, rue de Presbourg
75116 - PARIS
439 559 204 RCS PARIS

Rapport du commissaire aux apports

sur l'apport des 1 875 actions de la société SAS B PROMOTION et des 100 parts sociales de la société SARL VOLUME B effectués par Monsieur Philippe BAUDRY

(Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2014)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des actionnaires de la société ARTEA en date du 4 février 2014 concernant l'apport des actions de la société SAS B PROMOTION et des parts sociales de la société SARL VOLUME B, détenues par Monsieur Philippe BAUDRY, je vous présente ci-après le présent rapport, prévu par les articles L.225-147, R.225-7, R.225-8 et R.225-136 du Code de commerce.

Les actions et parts sociales apportées sont visées dans le projet de contrat d'apport des titres de la société SAS B PROMOTION et SARL VOLUME B signé, le 28 mars 2014, par la société ARTEA, représentée par Monsieur Philippe BAUDRY en sa qualité de Président du Conseil d'administration, et par Monsieur Philippe BAUDRY en sa qualité d'apporteur. Il m'appartient d'exprimer un avis sur le fait que la valeur des apports réalisés n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission aux fins d'une part, d'apprécier la valeur des apports, de s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport. Ma mission prenant fin avec le dépôt du présent rapport, il ne m'appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

SOMMAIRE

J'ai successivement traité :

1. Présentation de l'opération et description des apports

- 1.1. Contexte de l'opération
- 1.2. Propriété, charges et conditions des apports
- 1.3. Description, évaluation et rémunération des apports

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

- 2.1. Diligences accomplies
- 2.2. Appréciation de la valeur des apports
- 2.3. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

1.1.1 DESCRIPTION SUCCINCTE DE L'OPERATION

L'objectif de l'opération envisagée est de regrouper au sein de la société ARTEA les titres détenus par Monsieur Philippe BAUDRY, actionnaire unique de la société SAS B PROMOTION et associé unique de la société SARL VOLUME B. A cet égard, il convient de rappeler que Monsieur Philippe BAUDRY est également actionnaire et Président Directeur Général de la société ARTEA. Cette opération constitue un préalable à l'opération de fusion envisagée par voie d'absorption de la société ARTEA par sa filiale cotée, la société MEDEA.

1.1.2 IDENTIFICATION DES PERSONNES ET SOCIETES CONCERNEES PAR L'ENSEMBLE DES OPERATIONS CONCOMITANTES

Apporteur

L'apporteur est Monsieur Philippe BAUDRY, né le 29 juin 1962 à Neuilly Sur Seine (92), de nationalité française, demeurant 4 bis avenue du Belloy, 78110 Le Vésinet.

Sociétés dont les actions ou parts sociales sont apportées

La société SAS B PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 93 750 euros, divisé en 1 875 actions de 50 euros chacune, dont le siège social est sis 12 rue de Presbourg, 75116 Paris, est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 480 234 251.

Elle a pour objet :

- toutes activités de conseil, d'études et de réalisation concernant des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, de location, de vente et d'exploitation d'opérations immobilières,
- tout contrat de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), CPI (Contrat de Promotion Immobilière), MOD (Maîtrise d'Ouvrage Délégée), et Maîtrise d'Ouvrage,
- toutes opérations de marchand de biens ou de construction,
- toutes opérations de transactions immobilières, de conseil, de courtage ou d'entremise en matière immobilière,
- toutes prestations de services, notamment en matière de montages financiers et d'assistance administrative, informatique, technique ou commerciale auprès d'entreprises.

La société SARL VOLUME B, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 7 500 euros, divisé en 100 parts de 75 euros chacune, dont le siège social est sis 4 bis avenue du Belloy, 78110 Le Vésinet, est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 443 029 392.

La société a pour objet l'exercice de la profession d'architecte et d'urbaniste et en particulier de la fonction de maître d'œuvre et toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace.

Bénéficiaire

ARTEA est une société anonyme au capital de 8 867 034 euros, ayant son siège social sis 12 rue de Presbourg, 75116 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 439 559 204.

1.2. Propriété, charges et conditions des apports

Les apports sont placés sous le régime juridique de droit commun des apports en nature. En matière fiscale, les apports de titres sont placés en report d'imposition en vertu de l'article 150-0 B Ter du Code général des impôts. En matière d'enregistrement, les apports sont soumis au régime de droit commun prévu à l'article 810 - I du Code général des impôts.

La société ARTEA sera propriétaire des droits sociaux apportés à compter du jour de la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui approuvera le présent apport et la réalisation définitive de l'augmentation de son capital.

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

Le transfert des actions SAS B PROMOTION et des parts sociales SARL VOLUME B apportées est notamment soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- établissement d'un rapport d'un commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels,
- approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 mai 2014 ; à défaut, le contrat d'apport sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

1.3. Description, évaluation et rémunération des apports

1.3.1. Description de l'opération d'apport

Monsieur Philippe BAUDRY apporte à la société ARTEA, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite société par Monsieur Philippe BAUDRY, ès-qualités, 1 875 actions de 50 euros chacune, entièrement libérées, de la société SAS B PROMOTION, société par actions simplifiée à actionnaire unique au capital de 93 750 euros, dont le siège social est sis 12 rue de Presbourg, 75116 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 480 234 251.

Monsieur Philippe BAUDRY apporte à la société ARTEA, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite société par Monsieur Philippe BAUDRY, ès-qualités, 100 parts sociales de 75 euros chacune, entièrement libérées, de la société

SARL VOLUME B, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 7 500 euros, dont le siège social est sis 4 bis avenue du Belloy, 78110 Le Vésinet, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 443 029 392.

1.3.2. Evaluation des apports

Les actions de la société SAS B PROMOTION sont évaluées globalement à la somme de vingt-quatre millions mille euros (24 001 k€), soit 12 801 euros pour chaque action.

Les parts sociales de la société SARL VOLUME B sont évaluées globalement à la somme de six millions neuf cent trente-cinq mille euros (6 935 k€), soit 69 354 euros pour chaque part.

1.3.3 Rémunération des apports

L'apport des actions de la société SAS B PROMOTION, évalué à la somme globale de 24 001 387 euros, est consenti et accepté moyennant l'attribution à Monsieur Philippe BAUDRY de 556 448 actions nouvelles d'une valeur nominale de 6,60 euros chacune, entièrement libérées, à créer par la société ARTEA à titre d'augmentation de son capital pour un montant de 3 672 557 euros à raison de 297 actions nouvelles pour 1 action de la société SAS B PROMOTION.

L'apport des parts sociales de la société SARL VOLUME B, évalué à la somme globale de 6 935 403 euros, est consenti et accepté moyennant l'attribution à Monsieur Philippe BAUDRY de 160 790 actions nouvelles d'une valeur nominale de 6,60 euros chacune, entièrement libérées, à créer par la société ARTEA à titre d'augmentation de son capital pour un montant de 1 061 214 euros à raison de 1 608 actions nouvelles pour 1 part sociale de la société SARL VOLUME B.

Pris globalement, les apports effectués par Monsieur Philippe BAUDRY au titre du contrat d'apport, évalués à 30 936 790 euros, sont consentis et acceptés moyennant l'attribution de 717 238 actions ARTEA de 6,60 euros de valeur nominale chacune au titre de la rémunération de ces apports. Sur ces bases, l'augmentation de capital de la société ARTEA s'élève à 4 733 771 euros.

1.3.4 Prime d'apport

S'agissant des actions SAS B PROMOTION, la différence entre la valeur des apports, soit 24 001 387 euros, et la valeur nominale des actions nouvelles émises en rémunération, soit 3 672 557 euros, constituera une prime d'apport, d'un montant de 20 328 830 euros. La prime d'apport globale de 20 328 830 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

S'agissant des parts sociales SARL VOLUME B, la différence entre la valeur des apports, soit 6 935 403 euros, et la valeur nominale des actions nouvelles émises en rémunération, soit 1 061 214 euros, constituera une prime d'apport, d'un montant de 5 874 189 euros. La prime d'apport globale de 5 874 189 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

Prise globalement, la prime d'apport résultant de la différence entre la valeur des apports, soit 30 936 790 euros, et la valeur nominale des actions nouvelles émises en rémunération, soit 4 733 771 euros, constituera une prime d'apport, d'un montant de 26 203 019 euros.

2. Présentation de l'opération et description des apports

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission et notamment :

- J'ai procédé par entretiens à l'examen de l'opération proposée, de son contexte, et à l'analyse de ses modalités comptables, juridiques et fiscales,
- J'ai examiné les documents et informations financières, mis à ma disposition, relatifs à l'opération,
- J'ai pris connaissance des modalités d'évaluation des sociétés SAS B PROMOTION et SARL VOLUME B ainsi que des prévisions d'activité et de résultat mises à ma disposition,
- Je me suis assuré qu'aucun événement n'était intervenu récemment de nature à remettre en cause l'évaluation des apports,
- Je me suis assuré que les actions et parts sociales apportées n'étaient grevées d'aucune sûreté,
- J'ai obtenu une lettre d'affirmation.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne relève ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité et ne permet pas de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

2.2 Appréciation de la valeur des apports

2.2.1 Société SAS B PROMOTION

La société SAS B PROMOTION a été initialement valorisée selon deux méthodes : d'une part l'actualisation des flux de trésorerie disponible, d'autre part les comparables boursiers. Il convient de préciser que la méthode des comparables boursiers a été *in fine* écartée au profit de la seule actualisation des flux de trésorerie disponible. Ce choix me semble fondé, d'une part compte tenu de la difficulté à bâtir un échantillon de sociétés cotées comparables tant en termes d'activité que de taille, d'autre part compte tenu des valeurs très élevées résultant de la méthode des comparables boursiers.

S'agissant de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible, les paramètres utilisés sont les suivants :

- un business plan élaboré sur l'horizon prévisionnel 2014-2016 caractérisé en particulier par : un taux de croissance actuariel moyen de 25,4%, un taux de marge opérationnelle (rapport du résultat d'exploitation sur le chiffre d'affaires) de 18,4% au terme de l'horizon prévisionnel, des investissements de renouvellement non significatifs ;
- un taux d'actualisation calculé selon la méthode du coût moyen pondéré du capital de 8,69% ;
- un besoin en fonds de roulement (BFR) normatif estimé peu ou prou à 67 jours de chiffre d'affaires ;
- un taux d'impôt normatif fixé à 34% ;
- une valeur terminale calculée sur la base du dernier flux prévisionnel (2016), d'un taux de croissance perpétuel de 1,5% et d'un taux de marge opérationnelle normatif fixé à 18%.

La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible conduit à une valeur d'entreprise (à l'exclusion des actifs hors exploitation) de 20 millions d'euros, soit une valeur des actions de la société SAS B PROMOTION de 19,9 millions d'euros après déduction de l'endettement net au 31 décembre 2013 estimé à 121 k€.

Par ailleurs, la société SAS B PROMOTION détenant une participation de 7,12 % dans le capital de la société ARTEA, cette dernière a été valorisée à hauteur de 4,1 millions d'euros sur la base d'une valeur de la société ARTEA estimée à 57,9 millions d'euros selon une approche de valorisation multicritères.

2.2.2 Société SARL VOLUME B

La société SARL VOLUME B a été initialement valorisée selon deux méthodes : d'une part l'actualisation des flux de trésorerie disponible, d'autre part les comparables boursiers. Il convient de préciser que la méthode des comparables boursiers a été *in fine* écartée au profit de la seule actualisation des flux de trésorerie disponible. Ce choix me semble fondé, d'une part compte tenu de la difficulté à bâtir un échantillon de sociétés cotées comparables tant en termes d'activité que de taille, d'autre part compte tenu des valeurs élevées résultant de la méthode des comparables boursiers.

S'agissant de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible, les paramètres utilisés sont les suivants :

- un business plan élaboré sur l'horizon prévisionnel 2014-2016 caractérisé en particulier par : un taux de croissance actuariel moyen de 5,3%, un taux de marge opérationnelle de 61% au terme de l'horizon prévisionnel, des investissements de renouvellement non significatifs ;

- un taux d'actualisation calculé selon la méthode du coût moyen pondéré du capital de 8,77% ;
- un BFR normatif estimé peu ou prou à 120 jours de chiffre d'affaires ;
- un taux d'impôt normatif fixé à 34% ;
- une valeur terminale calculée sur la base du dernier flux prévisionnel (2016), d'un taux de croissance perpétuel de 1,5% et d'un taux de marge opérationnelle normatif fixé à 61%.

La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible conduit à une valeur de la société SARL VOLUME B de 6,9 millions d'euros sur la base d'un endettement net quasiment nul au 31 décembre 2013.

2.2.3 Appréciation

J'ai analysé les méthodes d'évaluation des sociétés SAS B PROMOTION et SARL VOLUME B qui m'ont été présentées et me suis assuré de la pertinence des hypothèses et des paramètres utilisés.

J'ai mis en œuvre la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponible et obtenu une fourchette de valeurs permettant d'encadrer de manière satisfaisante la valeur des apports.

Au terme de mes travaux, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en question la valeur des apports.

2.3 Conclusion

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports effectués au titre du contrat d'apport des titres de la société SAS B PROMOTION et de la société SARL VOLUME B, soit 24 001 387 euros s'agissant de la société SAS B PROMOTION et 6 935 403 euros s'agissant de la société SARL VOLUME B, s'élevant globalement à 30 936 790 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation du capital de la société ARTEA, soit 4 733 771 euros, majorée de la prime d'apport de 26 203 019 euros.

Aucun avantage particulier ne m'a été présenté.

Fait à Paris le 1^{er} avril 2014.

Xavier PAPER