

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

VISANT LES ACTIONS DE



INITIEE PAR



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



Le présent document relatif aux autres informations d'ARTEA a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l' « **AMF** ») le 26 novembre 2013, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'article 5 de son instruction 2006-07 du 25 juillet 2006.

Ce document a été établi sous la responsabilité d'ARTEA.

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

Le présent document est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et d'ARTEA (www.fonciere-artea.com) et peut être obtenu sans frais auprès de :

- ARTEA : 12, rue de Presbourg, 75116 Paris,
- KEPLER CAPITAL MARKETS : 112, avenue Kléber, 75116 Paris.

SOMMAIRE

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT ARTEA	5
1.1. DENOMINATION SOCIALE	5
1.2. SIEGE SOCIAL	5
1.3. FORME JURIDIQUE ET INSCRIPTION AU REGISTRE DU COMMERCE	5
1.4. DUREE DE LA SOCIETE (ARTICLE 5 DES STATUTS)	5
1.5. DUREE DE L'EXERCICE SOCIAL	5
1.6. OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)	5
1.7. FORME DES ACTIONS (ARTICLE 11 DES STATUTS)	5
1.8. NATURE DES ASSEMBLEES (ARTICLE 20 DES STATUTS)	6
1.9. CONVOCATION ET REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES (ARTICLE 21 DES STATUTS)	6
1.10. CONVOCATION AUX ASSEMBLEES - POUVOIRS (ARTICLE 23 DES STATUTS)	6
2. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LE CAPITAL D'ARTEA	8
2.1. CAPITAL SOCIAL (ARTICLE 8 DES STATUTS)	8
2.2. CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS (ARTICLE 12 DES STATUTS)	8
2.3. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	10
2.4. AUTRES TITRES OU DROITS DONNANT ACCES AU CAPITAL	10
2.5. NANTISSEMENTS, GARANTIES, SURETES SUR LES ACTIONS D'ARTEA	10
2.6. PACTES D'ACTIONNAIRES	10
2.7. DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	10
2.8. EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DEPUIS LA CREATION	10
2.9. FIXATION, AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT (ARTICLE 29 DES STATUTS)	11
2.10. DISSOLUTION EN CAS DE PERTES (ARTICLE 30 DES STATUTS)	11
2.11. COUT D'ACQUISITION DE LA SOCIETE VISEE ET MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE	12
2.12. IMPACT DE L'OFFRE SUR LES PRINCIPAUX RESULTATS COMPTABLES DE L'INITIATEUR	12
3. ADMINISTRATION ET CONTROLE D'ARTEA	13
3.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	13
3.2. DIRECTION	13
3.3. COMMISSAIRES AUX COMPTES	13
3.3.1. Commissaires aux comptes titulaires	13
3.3.2. Commissaires aux comptes suppléants	13
4. RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'INITIATEUR	14
4.1. HISTORIQUE	14

4.2.	LES POLES D'ACTIVITE DU GROUPE	14
4.2.1.	ARTEPROM : le promoteur immobilier d'ARTEA	15
4.2.2.	ARTECOM : la filiale de gestion du Groupe	16
4.2.3.	ARTESOL : la filiale environnementale du Groupe.....	17
4.3.	ORGANISATION OPERATIONNELLE	17
4.3.1.	Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)	17
4.3.1.	Présentation de l'agence d'Aix en Provence	18
4.4.	ORGANIGRAMME DU GROUPE	18
4.5.	FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES.....	19
4.6.	INFORMATIONS FINANCIERES RESUMEES – DONNEES CONSOLIDEES	24
4.6.1.	Informations financières annuelles résumées – données consolidées	24
4.6.2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012.....	26
II.	Justification des appréciations	27
III.	Vérification spécifique.....	27
5.	ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE.....	28

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

L'acquisition de la totalité des actions de MEDEA susceptibles d'être apportées à l'Offre représenterait sur la base du prix de l'Offre de 0,89 euro par action, un montant total de 17 355,89 euros, hors frais divers et commissions, étant précisé que la totalité des actions MEDEA apportées à l'Offre seront acquises par ARTEA. Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés dans le cadre de l'Offre par l'Initiateur, y compris les honoraires et frais de ses conseils financiers, juridiques et comptables ainsi que les frais de publicité, est estimé à environ 100 000 euros (hors taxes).

L'Offre sera financée en intégralité par recours aux ressources propres dont dispose l'Initiateur.

Le présent document relatif aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables d'ARTEA est établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'article 5 de l'instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006.

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT ARTEA

1.1. DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la société est ARTEA.

1.2. SIEGE SOCIAL

Le siège est fixé 12 rue de Presbourg, 75116 Paris.

1.3. FORME JURIDIQUE ET INSCRIPTION AU REGISTRE DU COMMERCE

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.

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (ci-après « **RCS** ») de Paris sous le numéro 439 559 204.

1.4. DUREE DE LA SOCIETE (ARTICLE 5 DES STATUTS)

La durée de la société a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de la date de son immatriculation au RCS, soit le 18 octobre 2001, sauf le cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

1.5. DUREE DE L'EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

1.6. OBJET SOCIAL (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.

1.7. FORME DES ACTIONS (ARTICLE 11 DES STATUTS)

Les actions doivent revêtir obligatoirement la forme nominative.

Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

1.8. NATURE DES ASSEMBLEES (ARTICLE 20 DES STATUTS)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales, lesquelles sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou de spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de même catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

Toute assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables. Deux membres du comité d'entreprise, s'il en existe, désignés par le comité et appartenant l'un à la catégorie de cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, peuvent assister aux assemblées générales.

Le conseil d'administration peut décider que les actionnaires pourront participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales.

1.9. CONVOCATION ET REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES (ARTICLE 21 DES STATUTS)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées soit par le conseil d'administration, soit, à défaut, par le ou les commissaires aux comptes ou par toute personne habilitée par le Code de commerce à cet effet.

Les assemblées générales sont réunies au siège social, ou en tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

La convocation est faite, quinze jours avant la date de l'assemblée, par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Cette insertion pourra être remplacée par une convocation par lettre simple adressée à chaque actionnaire, ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et/ou les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

Chaque avis et/ou les lettres de convocation doivent contenir les mentions prescrites par le Code de commerce.

1.10. CONVOCATION AUX ASSEMBLEES - POUVOIRS (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Tout actionnaire, sur simple justification de son identité, a le droit d'assister aux assemblées générales, et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions, à condition toutefois qu'elles aient été libérées des versements exigibles et qu'elles aient fait l'objet d'une inscription en compte à son nom préalablement à la réunion de l'assemblée.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint : à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

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.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions fixées par le Code de commerce.

2. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LE CAPITAL D'ARTEA

2.1. CAPITAL SOCIAL (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Le capital social est fixé à la somme de 8 867 034 euros. Il est divisé en 1 343 490 actions d'une valeur nominale de 6,60 euros chacune, intégralement souscrites et libérées.

2.2. CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS (ARTICLE 12 DES STATUTS)

I. Les actions sont librement négociables dès l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

II. Sauf en cas de succession, de liquidation de biens et de communauté entre époux, de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, ou au profit d'un autre actionnaire ou d'une filiale d'un actionnaire, ou de cession destinée à permettre à un administrateur de se procurer l'action dont il doit être propriétaire pour l'exercice de ses fonctions, la cession d'actions à un tiers non actionnaire est soumise à l'agrément de la société dans les conditions ci-après :

1. En cas de cession projetée, le cédant doit en faire la déclaration à la société par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du cessionnaire, ou la dénomination et le siège social s'il s'agit d'une société, le nombre des actions dont la cession est envisagée ainsi que le prix offert. Cette déclaration devra être contresignée par le cessionnaire.

Dans les trois mois qui suivent cette déclaration, le conseil d'administration est tenu de notifier au cédant s'il accepte ou refuse la cession projetée. A défaut de notification dans ce délai de trois mois, l'agrément est réputé acquis.

La décision d'acceptation doit être prise à la majorité des deux tiers des administrateurs présents ou représentés. Conformément aux dispositions du Code de commerce et des présents statuts, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en fonction est nécessaire. La décision n'est pas motivée et, en cas de refus, elle ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

Dans les dix jours de la décision, le cédant doit être informé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de refus, le cédant aura droit à huit jours pour faire connaître, dans la même forme, s'il renonce ou non à son projet de cession.

2. Dans le cas où le cédant ne renoncerait pas à son projet, le conseil d'administration est tenu de faire acquérir les actions, soit par des actionnaires ou par des tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société, en vue d'une réduction du capital, et ce, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus.

A cet effet, le conseil d'administration avisera les actionnaires par lettre recommandée de la cession projetée, en invitant chaque actionnaire à lui indiquer le nombre d'actions qu'il veut acquérir.

Les offres d'achat doivent être adressées par les actionnaires au conseil d'administration, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les quinze jours de la notification qu'ils ont reçue.

La répartition entre les actionnaires acheteurs des actions offertes est effectuée par le conseil d'administration, proportionnellement à leur participation dans le capital et dans la limite de leurs demandes. S'il y a lieu, les actions non réparties sont attribuées par voie de tirage au sort - auquel il est procédé par le conseil d'administration, en présence des actionnaires acheteurs ou eux dûment appelés - à autant d'actionnaires acheteurs qu'il reste d'actions à attribuer.

3. Si aucune demande d'achat n'a été adressée au conseil d'administration dans le délai ci-dessus, ou si les demandes ne portent pas sur la totalité des actions offertes, le conseil d'administration peut faire acheter les actions disponibles par un tiers.

4. Les actions peuvent être également achetées par la société si le cédant est d'accord. A cet effet, le conseil d'administration doit d'abord demander cet accord par lettre recommandée avec accusé de réception. L'actionnaire cédant doit faire connaître sa réponse, dans les mêmes formes, dans les huit jours suivant la réception de la demande.
En cas d'accord, le conseil convoque une assemblée générale extraordinaire des actionnaires, à l'effet de décider, s'il y a lieu, du rachat des actions par la société et de la réduction corrélative du capital social. Cette convocation doit être effectuée suffisamment tôt pour que soit respecté le délai de trois mois indiqué au paragraphe 5 ci-après.
Dans tous les cas d'achat ou de rachat visés ci-dessus, le prix des actions est fixé ainsi qu'il est dit au paragraphe 6 ci-après.
5. Si la totalité des actions n'a pas été achetée ou rachetée dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus d'autorisation de cession, l'actionnaire vendeur peut réaliser la vente au profit du cessionnaire primitif, pour la totalité des actions cédées, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient été faites dans les conditions visées ci-dessus.
Ce délai de trois mois peut être prolongé par ordonnance, non susceptible de recours, du Président du Tribunal de Commerce statuant par ordonnance de référé, l'actionnaire cédant et le cessionnaire dûment appelés.
6. Dans le cas où les actions offertes sont acquises par les actionnaires ou par des tiers, le conseil d'administration notifie à l'actionnaire cédant les noms, prénoms, domicile du ou des acquéreurs. Le prix de cession des actions est fixé d'accord entre eux et le cédant. Faute d'accord sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.
Les frais d'expertise sont supportés par moitié par le vendeur et par moitié par les acquéreurs.
7. La cession au nom du ou des acquéreurs désignés est régularisée d'office sur la signature du Président du conseil d'administration ou d'un délégué du conseil sans qu'il soit besoin de celle du titulaire des actions. Avis est donné audit titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la détermination du prix, d'avoir à se présenter au siège social pour toucher le prix, lequel n'est pas productif d'intérêts.
8. Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice. Ces dispositions sont également applicables en cas d'apport en société, d'apport partiel d'actif, de fusion ou de scission.
9. La clause d'agrément, objet du présent article, peut s'appliquer également à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation des réserves, provisions ou bénéfices.
Elle s'applique aussi en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire.
Dans l'un ou l'autre cas, le droit d'agrément et les conditions de rachat stipulées au présent article s'exercent sur les actions souscrites, et le délai imparti au conseil d'administration, pour notifier au tiers souscripteur s'il accepte ou non de maintenir celui-ci comme actionnaire, est de trois mois à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.
En cas de rachat, le prix à payer est égal à la valeur des actions nouvelles déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

III. La propriété des actions résulte de leur inscription en compte au nom du ou des actionnaires.

La cession de ces actions s'opère à l'égard de la société et des tiers par une inscription, par ordre chronologique, sur un registre paraphé, conformément aux dispositions du Code de commerce et aux dispositions réglementaires en vigueur.

La transmission à titre gratuit, ou par suite de décès s'opère également par un transfert mentionné sur le registre paraphé, sur justification de la mutation dans les conditions légales.

IV. Les actions de numéraire provenant d'une augmentation de capital ne sont négociables qu'après la réalisation définitive de celle-ci.
Les actions d'apport sont négociables immédiatement.

2.3. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

A la date des présentes, le capital et les droits de vote de l'Initiateur sont répartis comme suit :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Philippe Baudry	964 049	71,76%	964 049	71,76%
Bruno Hanrot	182 760	13,60%	182 760	13,60%
B PROMOTION (1)	95 610	7,12%	95 610	7,12%
Autres actionnaires	101 071	7,52%	101 071	7,52%
TOTAL	1 343 490	100,00%	1 343 490	100,00%

(1) Structure dont le Président est Philippe Baudry

2.4. AUTRES TITRES OU DROITS DONNANT ACCES AU CAPITAL

Néant

2.5. NANTISSEMENTS, GARANTIES, SURETES SUR LES ACTIONS D'ARTEA

Néant

2.6. PACTES D'ACTIONNAIRES

Un engagement dit « DUTREIL » a été souscrit pour l'application de l'article 885 I bis du Code Général des Impôts entre Monsieur Philippe Baudry, Monsieur Bruno Hanrot et Madame Minh Hue Hanrot le 15 novembre 2007.

2.7. DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Les montants des dividendes distribués au cours des trois dernières années sont les suivants :

en €	2010	2011	2012
Dividende par action	0,60	0,45	0
Montant global du dividende versé	806 094	600 000	0

2.8. EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DEPUIS LA CREATION

Date	Objet	Valeur nominale (€) par action	Capital social (€)
18/10/2001	Constitution de la société : apports en numéraire	1,0	20 000
06/10/2004	Augmentation de capital par prélèvement sur les réserves	6,0	120 000
29/11/2005	Augmentation de capital en numéraire par création de 4 968 actions	6,0	149 808
29/11/2005	Augmentation de capital par compensation de créances et création de 6 081 actions	6,0	186 294

29/11/2005	Augmentation de capital par compensation de créances et création de 2 640 actions	6,0	202 134
08/06/2007	Augmentation de capital en numéraire par création de 5 084 actions	6,0	232 638
19/09/2007	Augmentation de capital en numéraire par création de 6 010 actions	6,0	268 698
19/09/2007	Augmentation de capital par incorporation de réserves et RAN	105	4 702 215
05/11/2007	Réduction de la valeur nominale des actions	3,5	4 702 215
26/06/2012	Augmentation de capital par incorporation de réserves	5,6	7 523 544
24/09/2013	Augmentation de capital par incorporation de réserves	6,6	8 867 034

2.9. FIXATION, AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT (ARTICLE 29 DES STATUTS)

Il est fait sur les bénéfices de l'exercice, diminués, le cas échéant, des pertes antérieures, un prélèvement d'un vingtième au moins affecté à la formation d'un fonds de réserve dit "réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social ; il doit reprendre son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de cette proportion.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve en application du Code de commerce et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, l'assemblée générale a la faculté de prélever les sommes qu'elle juge à propos de fixer pour les affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou pour les reporter à nouveau, le tout dans la proportion qu'elle détermine. Le solde, s'il en existe un, est réparti également entre toutes les actions à titre de dividende.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que le Code de commerce ou les présents statuts ne permettent pas de distribuer.

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

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

2.10. DISSOLUTION EN CAS DE PERTES (ARTICLE 30 DES STATUTS)

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le conseil d'administration est tenu dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue et sous réserve des dispositions de l'article L. 224-2 du Code de commerce, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

A défaut de réunion de l'assemblée générale extraordinaire comme dans le cas où cette assemblée générale n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société. Il en est de même si les dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus n'ont pas été appliquées.

2.11. COUT D'ACQUISITION DE LA SOCIETE VISEE ET MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE

L'Offre fait suite à l'acquisition par ARTEA, le 16 octobre 2013, de 571 499 actions ordinaires, représentant 96,70% du capital et 96,69% des droits de vote de la Société détenues par METROVACESA (pour un montant de 508 634,11 euros soit 0,89 euro par action), sur la base d'un nombre total de 591 000 actions représentant 591 078 droits de vote, calculés conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, et revêt donc un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF. L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Ce montant a été financé sur fonds propres.

Par ailleurs, il n'existe aucune clause de complément de prix au bénéfice des cédants dans le cadre des accords conclus entre les parties.

2.12. IMPACT DE L'OFFRE SUR LES PRINCIPAUX RESULTATS COMPTABLES DE L'INITIATEUR

Il est précisé que les actions MEDEA susceptibles d'être apportées à l'Offre représenteraient, sur la base du prix de l'Offre de 0,89 euro par action, un montant total de 17 355,89 euros hors frais divers et commissions.

3. ADMINISTRATION ET CONTROLE D'ARTEA

3.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration d'ARTEA est composé de six membres :

- Monsieur Philippe Baudry : Président du Conseil d'administration
- Monsieur Bruno Hanrot : Administrateur
- Madame Céline Copier : Administrateur
- Madame Minh Hue Hanrot : Administrateur
- Monsieur Christian Auphan : Administrateur
- Monsieur Marc Lucet : Administrateur

3.2. DIRECTION

La direction d'ARTEA est assurée par Monsieur Philippe Baudry, Président Directeur Général de la société.

3.3. COMMISSAIRES AUX COMPTES

3.3.1. Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIES

Représenté par Laurent Halfon
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.

3.3.2. Commissaires aux comptes suppléants

BEAS

Suppléant de DELOITTE & ASSOCIES
7-9, villa Houssay
92 200 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 la société IGEC.

4. RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'INITIATEUR

4.1. 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 en immeubles à énergie positive. Pour cela, ARTEA a créé en 2007 une filiale, ARTESOL, société 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 BBC¹ 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 GTC², 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 Prisme », 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 offrant des services à forte valeur ajoutée environnementale labellisé 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.

4.2. LES POLES D'ACTIVITE DU GROUPE

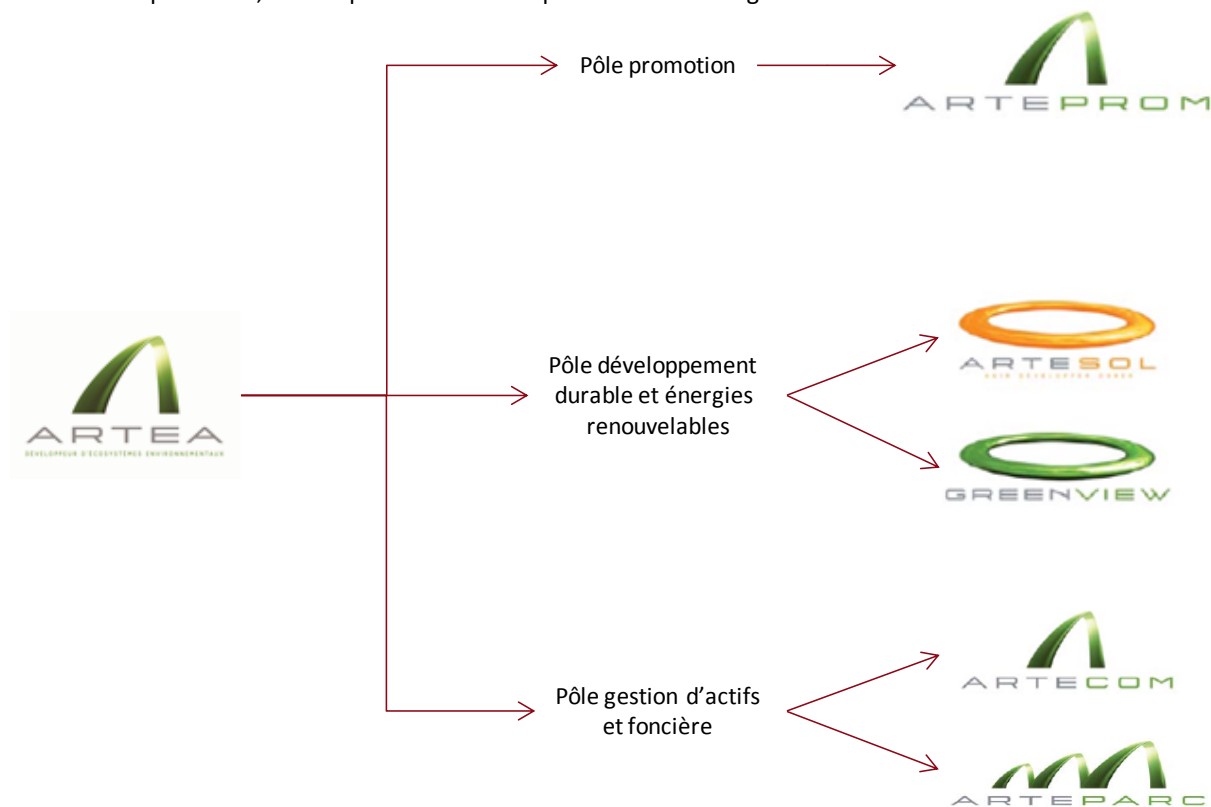
ARTEA est un groupe composé de différentes structures principalement immobilières (ci-après le « Groupe ») et se positionne en tant qu'opérateur global développant des projets d'ensemble en partenariat avec les collectivités locales. Le Groupe est un acteur intégré maîtrisant l'ensemble des chaînes de compétence liées

¹ Bâtiment Basse Consommation (BBC) : le label BBC est attribué à des bâtiments ayant une consommation énergétique limitée. Créé pour la réglementation thermique 2005, il préconise une consommation d'énergie réduite pour le chauffage, le rafraîchissement, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Depuis le 1^{er} janvier 2013, la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) impose aux bâtiments neufs cette performance BBC.

² Gestion Technique Centralisée (GTC) : mode de gestion par système d'automate centralisé, gérant un très grand nombre de paramètres et de fonctions différents, à partir des données envoyées par des capteurs.

aux différents métiers de l'immobilier et apporte ainsi des solutions globales qui vont de la conception en passant par la réalisation, le financement et l'exploitation de ses programmes.

A la date des présentes, le Groupe anime ses compétences selon l'organisation suivante :



Source : ARTEA

Le Groupe ainsi composé de trois principaux pôles d'activités regroupés au sein de structures juridiques dédiées. Un organigramme détaillé est présenté dans le paragraphe 4.4 ci-dessous.

4.2.1. ARTEPROM : le promoteur immobilier d'ARTEA

ARTEPROM intervient en amont du processus de maîtrise d'œuvre, de création ou de restructuration d'un actif. Elle privilégie la recherche de sites géographiques 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. Par sa connaissance des marchés et des produits en immobilier d'entreprises, ARTEPROM est 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...

En aval, ARTEPROM assure les missions d'entretien et de rénovation des actifs d'ARTEA.

A la date des présentes, les principales réalisations d'ARTEPROM sont :

- **Meyreuil – Arteparc** : premier parc tertiaire environnemental français à énergie positive - véritable écosystème environnemental avec des services pour les occupants – 15 000 m² répartis sur 9 bâtiments situés à Meyreuil, à proximité d'Aix en Provence. La production d'énergie est assurée par une centrale solaire en toiture de chaque immeuble. Ce parc est détenu par ARTEPARC MEYREUIL, elle-même détenue à 65% par ARTEA et à 35% par CDC.
- **Montpellier - Immeuble KPMG** : situé dans la ZAC Euréka, le bâtiment de 2 100 m² atteint les performances 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.

- **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 éco-conception et son optimisation de la gestion de l'énergie. Ce bâtiment, propriété du Groupe, est loué auprès de cinq sociétés depuis sa livraison.
- **Aix-en-Provence - Le Victoire** : livré en 2009, ce bâtiment qui accueille les entreprises QUICKSILVER et BNP PARIBAS, d'une surface de plus de 2 000 m² est lui aussi particulièrement innovant. Dotée d'une centrale solaire utilisée également comme protection solaire, ce bâtiment présente de larges ouvertures sur l'extérieur.
- **Aix-en-Provence - Le Rubis** : livré en 2010 et loué auprès de quatre sociétés, cet actif appartenant au Groupe et d'une surface de plus de 2 000 m² intègre une véritable centrale solaire photovoltaïque conçue avec les panneaux de dernière génération implantée en toiture et également sur les ombrières de parking. L'immeuble s'élève sur 2 niveaux et produit plus de deux fois son énergie consommée.
- **Aix-en-Provence - Le Shed** : cet ensemble comprend des locaux d'activité et des bureaux pour une surface totale de 1 950 m². La toiture a été réalisée avec des SHED (type de couverture de bâtiments industriels présentant un profil en dents de scie et composé d'un versant vitré, de pente rapide, exposé au nord pour un éclairage régulier et d'un autre, de pente plus faible, à couverture opaque). Le bâtiment est équipé d'un système de récupération des eaux de pluie et la toiture est équipée de panneaux photovoltaïques. Ce bâtiment, détenu par le Groupe, est occupé par un locataire depuis 2009.

4.2.2. 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), la gestion technique (élaboration des budgets), le 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 47 000 m², incluant les en-cours de production. Ces revenus locatifs sont essentiellement issus de baux commerciaux signés avec des sociétés de renom (GDF Suez, ORANGE, ADIDAS...). Ces actifs représentent un ensemble de vingt-cinq immeubles de bureaux occupés par plus de soixante-dix locataires.

L'offre proposée et le positionnement environnemental du Groupe permettent d'afficher à ce jour un taux d'occupation des actifs avoisinant les 100% et un taux de turn over parmi les plus bas du marché.

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

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 qui accueille vingt-cinq entreprises sur 15 000 m². Un ARTEPARC se distingue par la performance et la démarche environnementale de ses immeubles.

4.2.3. ARTESOL : la filiale environnementale du Groupe

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

ARTESOL 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 pilote la stratégie de développement des énergies renouvelables du Groupe. ARTESOL a investi dans des centrales photovoltaïques et des barrages hydrauliques pour produire et vendre de l'électricité auprès d'EDF.

Dans cet objectif d'optimisation des ressources, ARTESOL a développé l'outil GREENVIEW© qui est un système de pilotage et d'optimisation environnemental d'immeubles. Ainsi, un tableau de bord des performances et consommations par utilisateur est affiché dans le hall de chaque immeuble permettant de suivre en direct plusieurs indicateurs de consommations d'énergie (électricité, eau, chauffage, climatisation...).

Ce service favorise les rapports entre le bailleur et ses locataires en proposant une plateforme complète de services.

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

GREENVIEW© est une marque de la société ARTESOL.

4.3. ORGANISATION OPERATIONNELLE

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 dimension environnementale de la stratégie de l'entreprise.

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

A la date des présentes, les effectifs du Groupe sont les suivants :

	ARTEA	ARTEPROM	ARTESOL
Non cadres	1	2	2
Cadres	3	7	3
Total	4	9	5
<i>Dont femmes</i>	0	6	4
<i>Dont hommes</i>	4	3	1

Source : ARTEA

4.3.1. Présentation des équipes situées au Vésinet (78 – Yvelines)

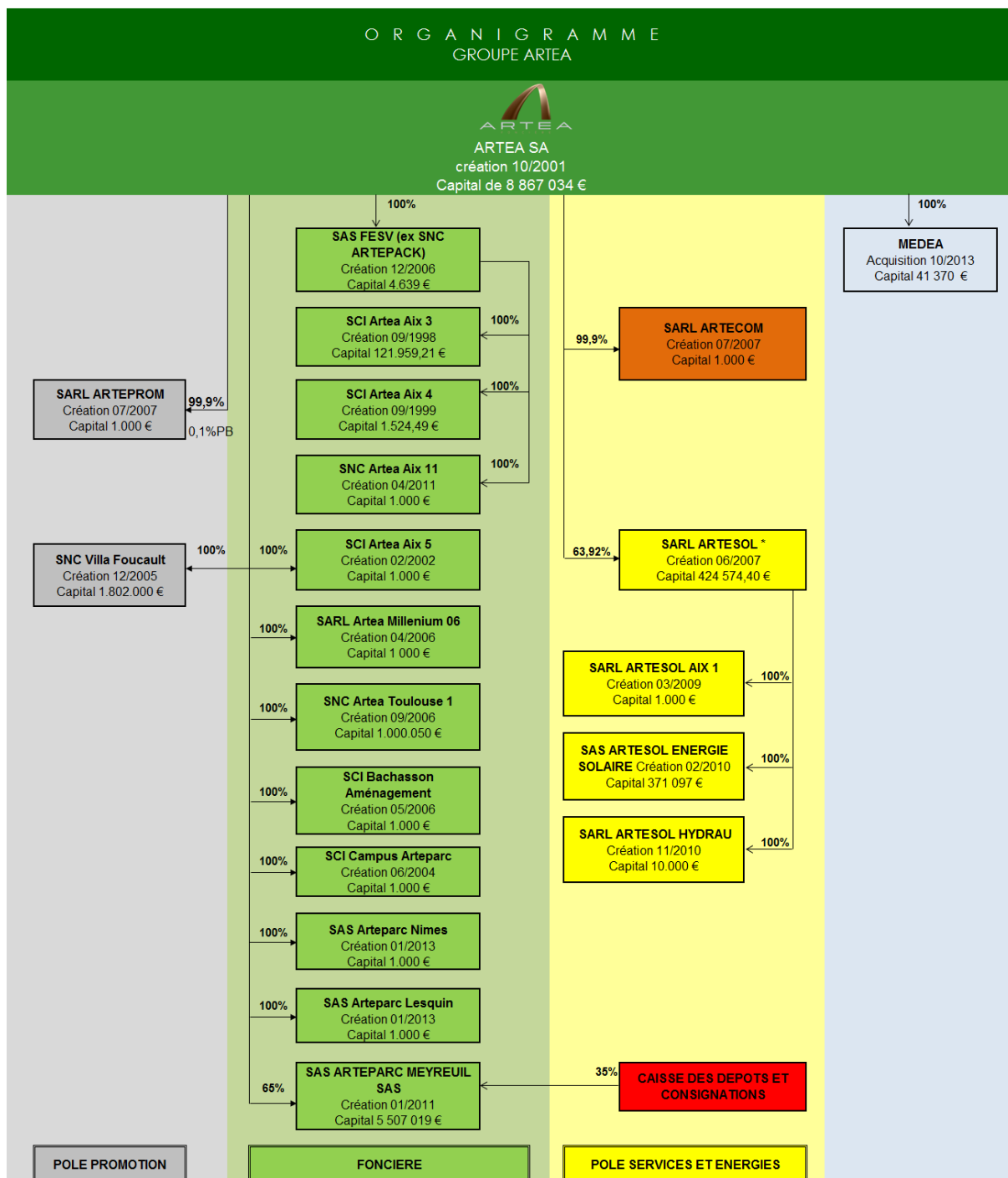
Le siège social de l'Initiateur a été transféré en 2006 dans des bureaux loués par le Groupe à proximité de la place de l'Etoile à Paris où travaillent 85% des équipes. Cependant, les salariés travaillent actuellement dans un établissement secondaire du Groupe au Vésinet du fait de travaux de rénovation au siège social.

L'ensemble des activités y est assuré tel que la direction du Groupe, l'élaboration des programmes de promotion, la recherche et la mise en œuvre de solutions d'optimisation de la consommation énergétique, la mise en place des financements et la tenue de la comptabilité.

4.3.1. 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.

4.4. ORGANIGRAMME DU GROUPE



* SARL ARTESOL est détenue par ARTEA à hauteur de 63,92%, par Philippe Baudry et sa famille directement et indirectement pour 29,25% et pour le solde soit 6,83% par Bruno Hanrot.

Source : ARTEA

Il est précisé qu'à la date des présentes deux structures juridiques opérationnelles ne sont pas incluses et ne sont pas présentées dans l'organigramme ci-dessus. Cependant, ARTEA s'appuie sur les compétences de ces structures détenues directement et indirectement par Philippe Baudry :

- VOLUME B : cabinet d'architecture et d'urbanisme spécialisé dans l'immobilier d'entreprises et de logements, il 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.
- B PROMOTION : société de promotion immobilière de logements et de centres commerciaux, elle conçoit des projets immobiliers innovants et à forte valeur ajoutée. La société développe des programmes de logements et projets de commerces aux pieds d'immeubles ainsi que des « retail parcs » et des centres commerciaux.

4.5. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

1. Un litige oppose la société GAMES WORKSHOP et la SCI ARTEA AIX 5 (filiale à 100% d'ARTEA). La société ARTEA AIX 5 est propriétaire d'un bâtiment dit « bâtiment A5 » édifié en 2003/2004 sur un terrain dépendant du lotissement dénommé « EUROPARC de PICHAURY » sis avenue de la Lauzière à Aix en Provence.

La société GAMES WORKSHOP est locataire d'un bâtiment voisin (bâtiment A4) réalisé courant 2001 par la SCI EUROPARC de PICHAURY A16.

La société UFG PIERRE a acquis le bâtiment A4 en octobre 2001. La société GAMES WORKSHOP a saisi en référé le Tribunal d'Aix en Provence le 11 septembre 2006 pour des dégradations de la voirie en mettant en cause son bailleur, UFG PIERRE, et l'Association Syndicale Libre de l'ensemble immobilier EUROPARC de PICHAURY où se situent leurs locaux, aux fins de désignation d'un expert judiciaire.

Un expert a été désigné et a rendu son rapport le 31 mai 2011 estimant que « la dégradation de la voirie (était) principalement la conséquence des conditions techniques dans lesquelles les ouvrages (avaient) été réalisés à l'origine en 2001 et les travaux de construction du bâtiment A5 réalisés en 2003/2004 n'ont été qu'un facteur aggravant » et a dès lors écarté, pour une large part, la responsabilité de la SCI ARTEA AIX 5 quant aux désordres reprochés par le locataire GAMES WORKSHOP.

Le 25 octobre 2011, le Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence a fait droit à la demande de complément d'expertise et l'expert a été une nouvelle fois désigné.

A la suite d'une première réunion d'expertise sur site en présence de toutes les parties, l'expert a établi une première note de synthèse aux termes de laquelle il a confirmé sa position initiale à l'égard de la SCI ARTEA AIX 5.

Cette position a été confirmée dans une note de synthèse tenant lieu de conclusions établie le 23 mai 2012 : l'expert y considère toujours que, si les travaux de réalisation du bâtiment A5 n'ont pas été à l'origine des désordres, ils en ont été un facteur aggravant.

L'expert a rendu son rapport le 28 août 2012. Il conclut que, s'il n'est pas possible d'établir avec certitude la cause précise des dégradations signalées fin 2003, début 2004, il confirme sa conviction technique telle qu'exprimée dans son premier rapport d'expertise du 31 mai 2011. Ainsi, la responsabilité de la SCI ARTEA AIX 5 dans la cause des sinistres reprochés apparaît limitée à une aggravation d'une situation préexistante dont elle ne serait pas l'auteur.

A la date des présentes, ARTEA n'a pas connaissance d'une assignation au fond en ouverture de rapport délivrée à rencontre de la SCI ARTEA AIX 5.

A la connaissance d'ARTEA, aucune suite n'a été donnée à cette procédure concernant la SCI ARTEA AIX 5 depuis la diffusion du rapport d'expertise.

2. 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, modifié par avenants en dates des 22 juillet 2008, 9 mars 2009 et 13 janvier 2010.

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.

En cours d'expertise, il est apparu que les responsabilités des sociétés DIMENSION 4, architecte de l'opération, et CMBC BOUISSE, en charge du marché de travaux de charpente métallique et de couverture/bardage/serrurerie, pourraient être engagées ; ces deux sociétés ont donc été mises dans la cause par ordonnance commune en date du 29 juillet 2011.

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.

Cependant, 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.

Par exploit introductif d'instance en date du 3 avril 2013, PARCOURS a assigné FESV, au fond cette fois, devant le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence, en ouverture de rapport d'expertise.

Les demandes formulées à l'encontre de FESV sont identiques à celles ayant fondé l'action en référé. FESV a signifié ses conclusions en réplique pour l'audience du 06 septembre 2013. L'affaire a été renvoyée au 15 novembre 2013 pour conclusions adverses et examen de la procédure.

3. 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 assignation en opposition à commandement devant le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence délivrée le 10 janvier 2012, PARCOURS s'est vivement opposée aux arguments développés par ARTEPACK.

ARTEPACK ayant eu à déplorer de nouveaux agissements et manquements de son locataire lui a fait délivrer un nouveau commandement de faire le 17 avril 2012.

PARCOURS y a répliqué en introduisant une nouvelle action en opposition à commandement le 11 mai 2012. Les deux affaires ont été jointes par ordonnance du 13 septembre 2012.

Par conclusions en réplique en dates des 15 juin et 13 septembre 2012, ARTEPACK, devenue FESV, s'est opposée aux demandes formulées par son locataire, et a notamment sollicité l'acquisition de la clause résolutoire contenue au bail à effet du 13 janvier 2012.

Le locataire s'est opposé à cette argumentation par conclusions signifiées le 22 novembre 2012.

Par nouvelles conclusions en réplique pour l'audience du 28 février 2013, FESV a maintenu ses demandes initiales et y 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 dernières conclusions signifiées le 10 octobre 2013, PARCOURS a maintenu ses demandes visant essentiellement à faire juger nuls d'une part les commandements de faire délivrer par ARTEPACK et d'autre part 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 tente 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 conclusions en réplique en cours de signification, FESV s'oppose vivement à cette argumentation en invoquant notamment le fait que le bail autorisait le bailleur et ses mandataires à intervenir « à tout moment » sur le site pour s'assurer de l'état du bien.

L'audience de plaidoirie sur incident est fixée le 28 novembre 2013 devant le Juge de la Mise en Etat du Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence.

4. 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 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 se sont portées intervenantes volontaires à la procédure pour faire valoir leur préjudice spécifique aux côtés de la société ARTEPROM.

L'audience s'est tenue le 19 février 2013.

ALBINGIA a été condamné à verser 314 799,28 euros qui ont été réglé depuis.

5. Selon des ordonnances de référé rendues par le Président du Tribunal de Commerce d'Aix en Provence, les 5 juillet 2010, 14 février 2011 et 7 juillet 2011, une expertise a été confiée sur des désordres affectant les menuiseries métalliques extérieures de l'immeuble « Le Victoire » à Canet de Meyreuil, réalisé par la société EIC pour le compte de la société ARTEPROM (filiale à 99,9% d'ARTEA).

L'expert a déposé son rapport le 28 décembre 2011 : il retient l'existence d'un trop perçu d'EIC d'un montant de 21 579,98 euros TTC. ARTEPROM avait présenté et soutenu un montant de préjudices s'élevant à 424 493 euros HT.

L'expert n'a retenu au crédit d'ARTEPROM qu'un montant de pénalités de 9 500 euros HT ainsi qu'un montant de reprise des malfaçons soit 63 818,96 euros HT.

La société ARTEA a décidé de ne pas engager une procédure en recouvrement de cette somme, dès lors qu'EIC n'engageait pas elle-même d'action au titre de l'immeuble « Le Prisme » où l'expertise judiciaire conclut qui lui est dûe, par la société ARTEPROM, la somme de 72 173,96 euros HT et pour laquelle EIC n'a engagé aucune procédure à ce jour.

6. Selon des ordonnances du Président du Tribunal de Commerce d'Aix en Provence des 5 juillet 2010, 14 février 2011 et 7 juillet 2011, un expert a été désigné aux fins d'examiner les réserves de réception, malfaçons, non façons et désordres reprochés à la société EIC s'agissant de l'immeuble « Le Prisme » situé à Aix en Provence. Le 10 juin 2008, EIC s'est vue confier par ARTEPROM (filiale à 99,9% d'ARTEA) les travaux des lots gros œuvre, couverture, étanchéité, bardages et menuiseries extérieures de ce chantier de construction, pour un montant de marché de base de 1 355 642,20 euros HT à majorer d'un avenant pour un montant de 25 000 euros HT.

Il ressort un marché global de 1 380 642,20 euros HT, soit un marché global de 1 651 248,07 euros TTC.

Le total des règlements effectués par ARTEPROM à EIC s'est établi à la somme de 1 546 537,12 euros TTC.

La différence entre le montant payé et le montant du marché ressort à 104 710,95 euros TTC soit 87 551 euros HT.

L'Expert a écarté la plupart des réclamations chiffrées du préjudice subi par ARTEPROM qui s'élevaient à 266 151 euros HT.

L'expert a déposé son rapport le 21 décembre 2011 : il retient l'existence d'une somme restant due par ARTEPROM à EIC de 91 313,96 euros HT, soit 109 211,50 euros TTC. Après clôture de l'expertise, il apparaît que la somme de 19 140 euros HT est en réalité à imputer au crédit d'ARTEPROM comme ayant été payée à EIC, ce qui ramènerait, en ne prenant en considération que les chiffres de

l'expert, la créance de EIC sur ARTEPROM à la somme de 91 313,96 euros HT – 19 140 euros HT soit 72 173,96 euros HT.

Aucune initiative procédurale n'a été prise à ce jour par EIC.

7. Par assignation délivrée le 29 décembre 2011, la société EIC a saisi au fond le Tribunal de Commerce d'Aix en Provence et demande la condamnation de la société ARTEPROM (filiale à 99,9% d'ARTEA) à lui verser la somme de 83 666,18 euros TTC ainsi que 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Au soutien de ses demandes, EIC expose qu'elle est intervenue sur le chantier de l'immeuble « Le Shed » à Canet de Meyreuil au titre du lot "Terrasses/VRD" selon un marché qui s'élevait à un montant de 65 000 euros, auquel devraient s'ajouter des travaux supplémentaires selon un premier avenant pour un montant de 18 892,74 euros et un second avenant pour un montant de 4 889 euros et que selon des décomptes généraux définitifs qu'elle aurait adressés à ARTEPROM le 8 février 2011, celle-ci resterait dans le devoir de lui payer le montant de 83 666,18 euros TTC.

Cependant, selon l'estimation d'ARTEPROM, EIC est redevable à ARTEPROM d'un trop perçu de 5 966,84 euros TTC.

En raison des pourparlers en cours relatifs à une transaction globale avec EIC à la faveur d'une nouvelle opération envisagée, les parties ont convenu de faire renvoyer la procédure.

L'affaire a ainsi été renvoyée à l'audience du Tribunal de Commerce d'Aix en Provence du lundi 16 décembre 2013 pour plaidoirie ou radiation.

8. Une procédure oppose ARTEPROM et CMBC BOUISSE.

Dans le cadre de la réalisation de l'immeuble « Le Shed » situé 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 euros 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 euros 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 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

L'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 19 novembre 2013.

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

4.6. INFORMATIONS FINANCIERES RESUMEES – DONNEES CONSOLIDEES

4.6.1. Informations financières annuelles résumées – données consolidées

➤ PERIMETRE DE CONSOLIDATION

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.

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

➤ **DONNEES FINANCIERES**

Bilan consolidé - actif (en K€)	31/12/2012 ³	31/12/2011	31/12/2010
Immobilisations incorporelles	198	211	9
Immobilisations corporelles	85 832	56 212	61 321
Immobilisations financières	98	85	37
Impôts différés actifs	43	43	0
Total actifs non courants	86 169	56 550	61 367
En-cours	5 786	4 313	7 775
Créances	913	4 438	6 630
Autres actifs courants	6 670	3 646	3 794
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 806	4 510	14 058
Total actifs courants	17 175	16 908	32 257
Total actif	103 344	73 457	93 624

Bilan consolidé - passif (en €)	31/12/2012 ⁶	31/12/2011	31/12/2010
Capital	7 524	4 702	4 702
Primes d'émission	9	9	9
Réserve	11 262	10 060	5 950
Résultat de l'exercice	4 205	4 621	7 035
Capitaux propres part du groupe	23 000	19 393	17 697
Participation ne conférant pas le contrôle	2 023	1 204	181
Capitaux propres	25 023	20 597	17 878
Dettes financières part non courante	49 825	29 238	39 269
Provisions part non courante	224	52	2 037
Impôts différés passifs	6 001	4 981	4 778
Total passifs non courants	56 050	34 272	46 085
Dettes financières part courante	4 541	3 893	4 776
Fournisseurs	12 614	6 855	13 959
Autres passifs courants	5 117	7 841	10 926
Total passifs courants	22 271	18 589	29 661
Total dettes	78 321	52 861	75 746
Total passif	103 344	73 457	93 624

³ Seuls les comptes consolidés de l'exercice 2012 ont été audités par les Commissaires aux comptes. Au titre des exercices précédents, les seuils de la consolidation légale n'étaient pas franchis.

Compte de résultat consolidé (en K€)	2012 ⁴	2011	2010
Chiffre d'affaires	30 936	25 385	23 868
Production stockée	1 459	(3 044)	7 086
Charges d'exploitation	(26 405)	(19 369)	(21 520)
Autres charges et charges externes	(1 765)	(1 195)	(1 975)
Charges de personnel	(1 206)	(895)	(509)
Impôts, taxes et versements assimilés	(198)	(52)	(115)
Dotations aux amts et prov. et pertes de valeur des immobilisations	(195)	1 178	(2 156)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5 146	3 318	3 394
Autres produits et charges opérationnels courants	(124)	(147)	4 376
Résultat opérationnel	7 644	5 178	12 450
Coût de l'endettement financier brut	(1 375)	(561)	0
Coût de l'endettement financier net	(1 375)	(561)	(786)
Autres produits et charges financiers	(233)	2 653	(1 218)
Impôts sur les résultats	(1 431)	(2 512)	(3 370)
Résultat des sociétés consolidées	4 605	4 759	7 076

4.6.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012

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.

⁴ Seuls les comptes consolidés de l'exercice 2012 ont été audités par les Commissaires aux comptes. Au titre des exercices précédents, les seuils de la consolidation légale n'étaient pas franchis.

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

5. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que le présent document d'information qui a été déposé le 26 novembre 2013 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'article 5 de l'instruction 2006-07 dans le cadre de l'Offre publique d'achat simplifiée initiée par ARTEA et visant les actions MEDEA.

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

Fait à Paris, le 26 novembre 2013

Monsieur Philippe Baudry
Président Directeur Général