

ARTEA

Société Anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

Attestation des commissaires aux comptes de la société ARTEA relative aux informations préparées dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019 pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Yuma Audit

5, rue Catulle Mendès

75017 Paris

S.A.S. au capital de 36 000 €

798 824 074 RCS Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €

572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

ARTEA

Société Anonyme

55, avenue Marceau

75116 Paris

Attestation des commissaires aux comptes de la société ARTEA relative aux informations préparées dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019 pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Au Président Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes de ARTEA et en réponse à votre demande, nous avons établi la présente attestation sur les informations financières figurant dans le document ci-joint pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, établi dans le cadre du contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de la Direction Générale de ARTEA à partir des livres comptables ayant servi à la préparation des comptes consolidés de ARTEA. Les modalités d'élaboration de ces informations sont précisées dans le document ci-joint. Il nous appartient d'attester ces informations.

Il ne nous appartient pas de remettre en cause les hypothèses retenues par la direction de ARTEA et, en particulier, de donner une interprétation au contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019.

Il ne nous appartient pas non plus d'apprécier le respect des ratios fixés dans le contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019 ainsi que les conséquences en cas de non-respect.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de ARTEA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour le calcul des ratios financiers. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif, et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément. Ces comptes consolidés ont fait l'objet de notre rapport en date du 28 avril 2022 étant précisé que les comptes consolidés n'ont pas encore été approuvés par votre assemblée générale.

En outre, nous n'avons pas mis en œuvre de procédures pour identifier, le cas échéant, les événements survenus postérieurement à l'émission de notre rapport sur les comptes consolidés de ARTEA en date du 28 avril 2022.

Nous n'avons pas audité de comptes intermédiaires de ARTEA postérieurs au 31 décembre 2021, et par conséquent, nous n'exprimons aucune opinion à ce titre.

Nos travaux ont été effectués selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Ces travaux ont consisté à :

- prendre connaissance de la copie du contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019 que vous nous avez communiquée ;
- vérifier la concordance des montants utilisés dans le calcul du ratio financier au 31 décembre 2021 avec les montants figurant dans les livres comptables ayant servi à la préparation des comptes consolidés de ARTEA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et les montants figurant dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- vérifier la conformité des modalités de calcul du ratio financier au 31 décembre 2021 avec celles figurant au contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019, dans la clause 7.1, telles que précisées par la direction de ARTEA dans le document ci-joint ;
- vérifier le calcul arithmétique des informations figurant dans le document ci-joint, le cas échéant, après application de règles d'arrondis.

Ces travaux ne constituent ni un audit ni un examen limité effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion sur les ratios présentés dans le document ci-joint. Si nous avons mis en œuvre des procédures complémentaires, nous aurions pu relever d'autres faits qui auraient été relatés dans la présente attestation.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations présentées dans le document joint, utilisées pour le calcul des ratios financiers.

Cette attestation est établie à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Les diligences mises en œuvre dans le cadre de la présente attestation ne sont pas destinées à remplacer les enquêtes et diligences que les banques/établissements financiers parties au contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019 pourraient par ailleurs mettre en œuvre dans le cadre de ce contrat, et nous ne portons pas d'avis sur leur caractère suffisant au regard des besoins des banques/établissements financiers concernés.

En notre qualité de commissaires aux comptes de ARTEA, notre responsabilité à l'égard de ARTEA et de ses actionnaires est définie par la loi française et nous n'acceptons aucune extension de notre responsabilité au-delà de celle prévue par la loi française. Nous ne sommes redevables et n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers, y compris les banques/établissements financiers, ainsi que tout emprunteur, agent ou toute autre partie au contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019, étant précisé que nous ne sommes pas partie au contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019.

Le cabinet Deloitte & Associés et le cabinet Yuma Audit ne pourront être tenus responsables d'aucun dommage, perte, coût ou dépense résultant ou de l'exécution du contrat d'emprunt obligataire émis par la Société le 21 décembre 2018 et le 21 février 2019 ou en relation avec celui-ci.

En aucun cas, le cabinet Deloitte & Associés et le cabinet Yuma Audit ne pourront être tenus responsables d'aucun dommage, perte, coût ou dépense résultant d'un comportement dolosif ou d'une fraude commise par les administrateurs, les dirigeants ou les employés de votre société.

Cette attestation est régie par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou de la présente attestation, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Paris et Paris-La Défense, le 7 juin 2022

Les commissaires aux comptes

Yuma Audit

Deloitte & Associés



Laurent HALFON

Sylvain DURAFOUR



Artéa
(l'"Emetteur")

Emprunt obligataire de 6.810.000 € émis le 21 décembre 2018 (Tranche 1), de 5.400.000 € émis le 21 février 2019 (Tranche 2) et de 12.790.000 € émis le 21 février 2019 (Tranche 3), portant intérêt au taux de 5,25 % l'an et venant à échéance le 21 décembre 2023 (les "Obligations")

**Montant nominal cumulé des trois tranches : 25.000.000 €
(Code ISIN : FR0013391059 - Code Commun : 192628636)**

De : **Artéa**

A : **CACEIS Corporate Trust**, en qualité d'Agent Financier

Cc : **Aether Financial Services**, en qualité de Représentant de la Masse

Paris, le 11 mai 2021

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'émission des Obligations par l'Emetteur, nous, Philippe Baudry, agissant en qualité de représentant légal de l'Emetteur, vous informons qu'à la présente date, l'Emetteur a respecté les niveaux, visés à la Modalité 7.1, applicables aux Engagements Financiers au titre de ses derniers Comptes Annuels Consolidés.

- Ratio de Loan to Value inférieur ou égal à 65% : **51,4%**
- Montant de Valeur de Patrimoine détenue par le Groupe supérieur ou égal à 120 M€ : **194 M€**
- Montant de Fonds Propres du Groupe supérieur ou égal à 50 M€ : **106 M€**

Les termes et expressions commençant par une majuscule qui ne sont pas définis autrement dans la présente ont le sens qui leur est attribué dans les modalités des obligations figurant en Annexe 1 du contrat de service financier en date du 19 décembre 2018 et des modalités des obligations figurant en Annexe 1 de l'Avenant au Contrat de Service Financier en date du 19 février 2019 conclu entre l'Emetteur, l'Agent Financier et l'Agent Payeur.

Artéa

Par :  Philippe Baudry, Directeur Général de l'Emetteur