
- SEM ID AMP - IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE -

PACTE D'ACTIONNAIRES

ENTRE :

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

ET :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE

EN PRESENCE DE :

SEM ID AMP - IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE

[•] 2025

[Note : si l'opération doit être notifiée à l'autorité de la concurrence, le pacte sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de ladite autorité].

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **La Métropole Aix-Marseille Provence**, EPCI dont le siège est sis 58 boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL,

Ci-après la « **Métropole** »
de première part.

ET :

2. **La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE**, dont le siège est **25 Chemin des 3 Cyprès 13090 Aix-en-Provence**, immatriculée au **RCS d'Aix-en-Provence** sous le n° **381 976 448**, représentée par son **XXXX, Monsieur/Madame,**

Ci-après « **CAAP** »
de seconde part.

Dans le cadre du présent contrat, la Métropole et CAAP seront également dénommées, individuellement, une « **Partie** » ou, collectivement, les « **Parties** ».

EN PRESENCE DE :

IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE - ID AMP, société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 2.000.000 € dont le siège social est situé 220 Chemin du camp de Sarlier, Les plateaux de l'Alta, Batiment A, 13400 AUBAGNE, immatriculée au RCS de Marseille sous le n°401 110 820, représentée par son Directeur Général, Monsieur Yannick Stasia,

Ci-après dénommée indifféremment la « **Société** » ou la « **SEM** ».

EXPOSE PREALABLE :

- A.** IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE - ID AMP, société anonyme d'économie mixte constituée en 1995, est un acteur historique de l'aménagement et du renouvellement urbain au service du territoire de la Métropole Aix-Marseille. La Société a une expertise reconnue dans le management de projets et pilotage d'opérations immobilières.

Véritable plateforme d'ingénierie et de savoir-faire techniques, juridiques et financiers, la SEM conduit des opérations dès les phases de programmation, depuis les études de faisabilité jusqu'aux livraisons des ouvrages. Historiquement, ses principaux secteurs d'activité sont : (i) la conception, la construction et l'aménagement de tout équipement ou bâtiment publics ou privés et la production de logements y compris locatifs sociaux, (ii) la rénovation urbaine. Elle intervient également dans le périmètre de ZAC (Zone d'aménagement concertée) et d'Éco-quartiers. La SEM intervient sur les secteurs précités tant pour son propre compte qu'en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou en mandat de maîtrise d'ouvrage délégué.

- B.** En 2020, la SEM a créé un Office Foncier Solidaire (OFS) avec la SPL Façonéo, sous la forme d'une association à but non lucratif, pour favoriser l'accession sociale à la propriété en dissociant le bâti du foncier et ainsi permettre d'apporter une réponse concrète aux ménages solvables exclus du marché de l'accession dite conventionnelle. L'OFS a été agréé par le préfet de région en date du 8 mars 2021 conformément à l'article R329-6 du code de l'urbanisme.

- C.** Forte de sa réussite, la SEM déploie ses capacités d'intervention et se diversifie, notamment par la création de filiales spécialisées, à l'instar de la société par actions simplifiée récemment créée, dénommée FONCIERE COMMERCE DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE qui a vocation à porter des opérations d'investissement immobilier au service de la redynamisation des centres-villes.

Son statut de société d'économie mixte lui permet également d'intervenir sur le champ concurrentiel et notamment sur différents types d'opérations :

- sur des opérations propres de construction (résidentiel, dont logement sociaux, et tertiaire) pour de la vente en VEFA ou une conservation en patrimoine
- sur des opérations immobilières d'investissements directs ou via un véhicule juridique dédié, le cas échéant en co-investissement
- à la marge, sur des opérations de tiers, dans le cadre de conduite d'opération, mandat ou assistance à maîtrise d'ouvrage suite à sélection par appel d'offres ou de gré à gré (Établissements de formation, Bâtiments publics, centre de gestion de crise, école, établissements sanitaires etc).

- D.** Au travers de ses 35 engagements à atteindre d'ici 2035, la Métropole Aix-Marseille Provence a manifesté sa volonté de création d'une SEM Patrimoniale pour accélérer les grands projets au service du développement du territoire. Plutôt que de créer un nouvel outil, l'intérêt est d'investir sur une structure déjà existante, performante et opérationnelle. L'objectif de cette structure est notamment de participer activement au parcours résidentiel des entreprises métropolitaines, à la fluidification du marché immobilier économique en investissant et en valorisant les actifs mais également à contribuer, dans la limite des compétences de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, visées à l'article L.5218-2 du code général des collectivités territoriales à l'ancrage territorial, à l'attractivité et au développement des 6 filières d'excellence métropolitaine :

- Santé
- Aéronautique et mécanique.
- Maritime et logistique.
- Industries numériques et créatives, micro-électronique.
- Énergies et environnement.
- Tourisme et art de vivre

Cette SEM patrimoniale doit permettre à la Métropole de porter des projets immobiliers d'envergure et le cas échéant de co-investir avec les porteurs de projets, pour bénéficier d'un

important effet de levier sur des projets d'intérêt économique, et renforcer ainsi sa compétitivité sur l'ensemble du territoire.

- E.** Dans le cadre du développement de cette stratégie d'évolution de la SEM, 3 étapes clés ont été réalisées au cours de l'année 2024 :
- L'évolution de la dénomination sociale de la SEM Façonéo devenue IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE (ID AMP) dans un objectif de repositionnement stratégique afin de marquer l'affiliation avec l'ensemble du territoire métropolitain et rayonner sur celui-ci.
 - Une réorganisation capitalistique avec le rachat des actions d'actionnaires minoritaires non-stratégiques souhaitant sortir du capital. La Métropole Aix-Marseille-Provence a notamment porté sa participation au capital de la structure à 78,35%.
 - Un apport en compte courant d'associés d'un montant de 15 000 000 € par la Métropole Aix-Marseille-Provence (délibération au CM du 28 février 2025) pour doter la structure de moyens économiques et démarrer l'activité en répondant aux objectifs précités sur des projets pour partie identifiés avec les services de la Direction Générale Déléguée Développement Economique, Innovation, Attractivité et Relations internationales de la Métropole (l' « **Avance en Compte Courant** »).
- F.** Afin de compléter le financement nécessaire à ces projets, les Parties conviennent de procéder à une augmentation de capital de la SEM pour un montant nominal de 3 000 000 Euros, qui sera proposée et décidée lors de l'assemblée générale extraordinaire des associés devant se réunir le 1^{er} juillet 2025. Cette augmentation de capital sera réservée à CAAP (ou à toute autre entité qu'elle se substituera en application de l'Article 4.2.4) et à la Métropole et sera entièrement souscrite par ces dernières. Ainsi, à la suite de cette opération, le capital de la SEM sera réparti entre ses actionnaires comme indiqué à l'Article 4.2.1.
- G.** C'est dans ce contexte que les Parties ont conclu le présent pacte d'actionnaires (incluant ses annexes et tel que, le cas échéant modifié, le « **Pacte** »), lequel a pour objet de définir les droits et obligations des Parties en leur qualité d'associés de la Société, les règles de gouvernance régissant la Société et les principes qui régiront les transferts de Titres.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU PACTE – DECLARATIONS DES PARTIES

1.1 Concernant leur situation

Le Pacte a pour objet de définir les droits et obligations respectifs des Parties dans la Société et les règles de gouvernance au sein de la Société, en complément des Statuts étant précisé qu'en cas de contradiction entre ces derniers et les termes du présent Pacte, les Parties s'engagent à faire prévaloir, autant que possible, les dispositions du Pacte et, à cet effet, à voter en faveur de toute modification des Statuts permettant de résoudre cette contradiction.

Chaque Partie déclare et garantit à chacune des autres Parties :

- qu'elle est une structure juridique légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ou au regard de la loi du pays dans lequel elle est établie et a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte,
- qu'elle est dûment autorisée à poursuivre l'activité qu'elle exerce,
- qu'elle a la capacité et le pouvoir de conclure le Pacte,
- que son représentant a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte, et que la signature et l'exécution du Pacte ont été valablement autorisées par ses organes compétents,
- que la signature et l'exécution du Pacte n'entraînent pas ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et que le Pacte n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes,

- qu'elle n'est engagée dans aucune plainte, action judiciaire, procédure, décision ou enquête arbitrale ou administrative pouvant affecter de manière défavorable l'activité de la Société,
- que le Pacte constitue pour elle des obligations valables ayant force obligatoire à son encontre,
- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements, n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures portant sur la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes applicables n'est susceptible d'être introduite,
- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution, et
- qu'il n'existe, à ce jour, aucun événement qui soit susceptible d'affecter de manière significative et défavorable son aptitude à exécuter ses engagements au titre du Pacte.

Chaque Partie déclare qu'elle a donné à chacune des autres Parties, qui le reconnaît, les informations qui avaient pour cette dernière une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Pacte au sens des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil. Chaque Partie déclare se satisfaire desdites informations et reconnaît ainsi conclure le Pacte en toute connaissance de cause.

Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des stipulations du Pacte. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des stipulations du Pacte, en ce compris les déclarations et garanties limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du Pacte.

Les parties conviennent que tout actionnaire détenant, directement ou indirectement, une participation strictement supérieure à 10 % du capital social ou des droits de vote de la Société devra impérativement adhérer au présent Pacte ou à un nouveau pacte entre les parties aux présentes.

1.2 Sanctions internationales

Chacune des Parties déclare que ni elle, ni ses mandataires sociaux, dirigeants dont les administrateurs ou représentants légaux, ni à sa connaissance ses agents ou employés, sont actuellement visés ou soumis à des Sanctions et ne sont pas engagés dans des activités qui constitueraient une violation des Sanctions.

Chacune des Parties s'engage à informer sans délai les autres Parties de toute connaissance qu'elle pourrait avoir sur le fait que l'une des personnes susmentionnées est en violation des Sanctions.

1.3 Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) - Politique environnementale, sociale et de gouvernance d'entreprise - Transition énergétique

La Société s'engage à se conformer à toutes les lois, règles et réglementations étatiques, nationales et internationales applicables relatives aux normes de comportement éthique et responsable, y compris, sans s'y limiter, celles qui traitent des droits de l'homme (y compris, sans s'y limiter, la traite des êtres humains et l'esclavage), la protection de l'environnement, le développement durable et anticorruption (les « **Critères ESG** »), y compris les principes et directives suivants (tels que modifiés de temps à autre) et à se conformer à toutes les lois, règles et réglementations étatiques, nationales et internationales applicables le cas échéant, relatives à la réduction des émissions de carbone (GES).

La Société s'engage à répondre annuellement à un questionnaire de suivi des indicateurs extra financiers de la Société, et de ses actions en matière de développement durable.

La Société s'engage à faire ses meilleurs efforts afin d'obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services (ou de ceux de ses Affiliés) l'engagement qu'ils exercent leurs activités en tenant compte des Critères ESG ainsi qu'il est précisé ci-avant.

2. DEFINITIONS - INTERPRETATION

Les termes et expressions commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, auront, aux fins du Pacte, la signification prévue au présent Article ou, le cas

échéant au préambule ou dans le corps du Pacte, sauf si le contexte exige un sens différent :

| | |
|------------------------------------|--|
| Administrateur(s) : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.1.1 |
| Acte d'Adhésion : | désigne l'acte dont le modèle figure en Annexe 7.1.2 et devant être signé par toute nouvelle Partie au Pacte |
| Action : | désigne (i) les actions émises ou qui seront émises par la Société en représentation de son capital, (ii) toutes valeurs mobilières ou autres droits donnant accès, immédiatement ou à terme, de quelque façon que ce soit, au capital de la Société, en ce compris notamment, les options de souscription ou d'achat d'actions, et (iii) tout droit préférentiel de souscription ou droit d'attribution gratuite d'actions ou autres titres de la Société, attaché aux titres visés au (i) ou au (ii) |
| Actionnaire(s) : | désigne un actionnaire de la SEM |
| Affilié : | désigne, lorsque ce terme est employé par référence à une personne, toute autre personne qui, directement ou indirectement, contrôle la personne en question, est contrôlée par elle ou est contrôlée par la personne ou l'entité qui contrôle la personne en question, le terme « <i>contrôle</i> » (tel qu'il est décliné dans le cadre des expressions utilisées) ayant le sens qui lui est conféré à l'article L. 233-3, I du Code de commerce |
| Annexe(s) : | désigne une annexe du présent Pacte |
| Article(s) : | désigne un article du présent Pacte |
| Avance en Compte Courant | a le sens qui lui est attribué au paragraphe E du préambule |
| Avis d'Appel de Fonds : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.3 |
| CAAP : | a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte |
| Comité d'Engagement : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.5 |
| Conflit d'Intérêts : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 16.1 |
| Contrôle : | a le sens qui lui est conféré à l'article L. 233-3, I du Code de commerce |
| Critères ESG : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 1.3 |
| Décisions Importantes : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.3.1 |
| Droit de Premier Refus : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.6 |
| Délai de Réponse : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.6 |
| Délai de Sortie Conjointe : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.7 |

| | |
|--|--|
| Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.7 |
| Filiale CAAP | a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.2.4 |
| Jour(s) : | désigne tout jour calendaire, sauf exceptions expressément stipulées |
| Jour(s) Ouvré(s) : | désigne un jour autre qu'un samedi, dimanche ou un jour férié en France au sens de l'article L. 3133-1 du Code du travail |
| Métropole : | a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte |
| Notification de Sortie : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.7 |
| Notification d'Exercice : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.6 |
| Notification de Transfert : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.5 |
| Pacte : | a le sens qui lui est attribué dans le Préambule des présentes |
| Partie(s) : | a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte |
| Période d'Inaliénabilité : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.2 |
| Plan d'Affaires : | désigne le plan d'affaires, établi par les Parties, qui identifie les opérations d'investissement qui seront potentiellement engagées sous réserve de la validation du Comité d'Engagement à compter de la constitution de la Société, lequel sera revu et actualisé annuellement, et dont la version initiale figure en Annexe 3.4. |
| Politique d'Investissement | a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.2.1 |
| Prix Proposé : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.5 |
| Règles : | désigne toutes lois, ordonnances, décrets, arrêté, règlements, instructions, règlement et directives communautaires, convention internationale et toutes autres règles de portée générale et ayant force obligatoires adopté par une autorité, toutes décisions de justice ayant autorité de la chose jugée et/ou passées en force de chose jugée |
| Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme : | signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, notamment celles contenues au Livre III, titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles |

| | |
|---|--|
| | contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale » du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables |
| Sanction : | désigne les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en oeuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables |
| SEM : | a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte |
| Situation de Blocage : | a le sens qui lui est attribué à l'Article 8 |
| Société : | a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte |
| Statuts : | désigne les statuts de la SEM qui entreront en vigueur le jour de la réalisation de l'augmentation de capital visée à l'Article 4.2, en Annexe 2 du Pacte |
| Stratégie d'Investissement | a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.2.1 |
| Tiers : | désigne toute personne, qu'elle ait ou non la personnalité morale, non partie au présent Pacte |
| Taux de rendement interne ou TRI : | désigne le taux de rendement interne de l'investissement au niveau global de la SEM dont la définition figure en Annexe 1 du Pacte Un exemple de calcul du TRI figure en Annexe 1 du Pacte. |
| Transfert : | désigne toute opération, à titre onéreux ou gratuit, entraînant un transfert de la propriété, de la copropriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de de toute Action ou de tout autre droit attaché à toute Action, à quelque titres et de quelque manière que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, les transmissions à titre gratuit, échanges, apports, fusions, scissions, dissolution sans liquidation, nantissement des Actions, ou liquidation d'une personne morale associée, renonciation au droit préférentiel de souscription ou d'attribution ou transfert du droit préférentiel de souscription ou d'attribution, et le verbe « Transférer » (même sans majuscule lorsqu'il est utilisé par référence à des Actions) sera interprété de la même manière |
| Transfert(s) Libre(s) : | désigne les types de Transfert d'Actions visés à l'Article 7.3 |

Les titres ne sont insérés qu'à titre indicatif, afin de faciliter la lecture du Pacte, et ne peuvent être utilisés par les Parties aux fins d'en interpréter les stipulations.

Aux termes du Pacte et sauf si le contexte l'exige autrement :

- la référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être amendé, complété ou remplacé de quelque manière que ce soit ;
- la référence à un genre inclut tous les genres et la référence au singulier comprend le pluriel et *vice versa* ;
- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs.

PARTIE 1 – MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

L'objet de cette première partie est de prévoir les principes qui, conformément à l'accord des Parties, devront s'appliquer aux activités de la SEM.

3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

3.1 Objet de la Société

La Société a pour objet :

- L'étude et la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme et notamment l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement ;
- L'étude, la sélection et la commercialisation de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis ;
- L'acquisition, la construction, la réhabilitation et la rénovation, en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion, desdits biens immobiliers ;
- L'étude, la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées ci-avant ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La réalisation d'opérations d'investissement visant à participer et contribuer au parcours résidentiel des entreprises, en facilitant leur implantation, leur développement et leur évolution au sein du territoire métropolitain ;
- L'étude et la mise en œuvre d'actions d'animation, de promotion, de prospection, d'accueil et généralement tous projets se rapportant au développement économique ;
- L'étude, la construction sur tous terrains de bâtiments d'activité ou d'habitation financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat ou non ;
- Assurer la gestion et l'entretien de ces réalisations ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en comptes courants, l'octroi de toute garantie ou sûretés devant être consentie pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- Faire l'étude et la construction de logements destinés à la vente ou à la location ;

La Société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son compte que pour le compte d'autrui. D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et notamment créer toute filiale, prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.

Les Parties sont informées que la Société n'a pas de salarié et est structurée autour d'un groupement d'employeurs (GE) et d'un groupement de moyens économiques (GME) auxquels elle a adhéré.

Une présentation du GE et du GME figure en Annexe 3.1.

3.2 Politique d'investissement

3.2.1 Principes

La SEM a pour objectif d'accompagner le développement économique et l'attractivité du territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence en structurant une activité de foncière patrimoniale durable et performante en application (i) de la politique d'investissement visé au présent Article 3.2 (la « **Politique d'Investissement** ») et (ii) la stratégie d'investissement visée en Annexe 3.2 (ii) et qui fera l'objet de révision annuelle par le Conseil d'Administration (la « **Stratégie d'Investissement** »).

Toute décision d'investissement devra être conforme aux principes et aux orientations définis dans ce cadre. Toute modification du Pacte et de la Politique d'Investissement ne pourra résulter que d'un consentement unanime des Parties au présent Pacte.

La Stratégie d'Investissement définie en **Annexe 3.2 (ii)** du présent Pacte définit les critères d'interventions qui découlent de la présente Politique d'Investissement mise en place par les actionnaires. La Stratégie d'Investissement est mise à jour annuellement par le Conseil d'Administration. Toute dérogation à la Stratégie d'Investissement doit faire l'objet d'une validation par le Conseil d'Administration. Dans une telle hypothèse, il est expressément stipulé que tout Actionnaire partie au présent Pacte et détenant plus d'un tiers du capital disposera d'un droit de véto en Conseil d'Administration, par l'intermédiaire de ses représentants dans cet organe.

Le Conseil d'Administration de la SEM suit le développement de la SEM à la fois sur la qualité du portefeuille et sur les résultats financiers (montant des engagements, montant des actifs en portefeuille, indicateurs financiers, suivi de l'allocation sectorielle des engagements...).

La Société a pour but d'investir pour et sur le territoire, avec 3 marqueurs :

- Développement économique : accompagner la dynamique des territoires et développer son économie.
- Environnemental : investir dans des projets labellisés et respectueux de l'environnement.
- Solidarité : loger le plus grand nombre de personnes par des partenariats avec les bailleurs sociaux, développer la création d'emploi.

Le développement de la structure repose principalement sur la réalisation d'investissements immobiliers à travers des opérations patrimoniales, intégrant une activité de foncière structurée autour de l'acquisition, la valorisation et la cession de biens immobiliers.

À titre résiduel, 2 axes de développements sont également intégrés à la stratégie :

- Maintien des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour le compte d'institutions, apportant son expertise technique, financière et stratégique dans la conduite et la gestion de projets immobiliers.
- Réalisation d'opérations de promotion immobilière, notamment dans le secteur du logement et tertiaire.

La Société a pour objectif sur une période initiale de 5 à 6 ans de constituer un patrimoine immobilier valorisé à un montant cible de plus de [200M]€, sous réserve de l'accord des organes compétents de la SEM pour chaque projet conformément aux stipulations du présent Pacte.

Les investissements seront réalisés par phases successives de 50 millions d'euros chacune (de valorisation du patrimoine).

À l'issue de chaque phase d'investissement, l'autorisation du Conseil d'Administration d'engager la phase suivante sera conditionnée au respect des critères de performance suivants définies dans la Stratégie d'Investissement, conformément aux engagements cibles définis entre les parties :

- RLB (tel que défini dans la Stratégie d'Investissement)
- Ratio résultat d'exploitation / Produit d'exploitation (tel que défini dans la Stratégie d'Investissement)
- Respect du ratio de profil de risque (validé en Conseil d'Administration et dans la Stratégie d'Investissement)

Si les critères mentionnés ne sont pas atteints à l'issue d'une phase d'investissement considérée, les actionnaires se réservent le droit de ne pas engager la phase d'investissement suivante. En cas de désaccord entre les Parties sur l'engagement d'une nouvelle phase d'investissement, ce désaccord constituera une Situation de Blocage et les Parties conviennent de mettre en œuvre les stipulations de l'Article 8 afin de résoudre ce blocage.

Dans un objectif de sécurisation des actionnaires à moyen et long terme, la stratégie est de créer des filiales dédiées, dont notamment une filiale sera spécifiquement dédiée à la gestion d'environ 30 % des actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration ou de développement, incluant notamment l'acquisition d'actifs sous-performant associés à un projet de valorisation via travaux.

3.2.2 Critères d'investissements / actifs immobilier éligibles

Profil de risques :

Pour chaque cohorte de 50 millions d'euros, le portefeuille devra respecter les proportions suivantes :

- A minima 70% d'actifs immobiliers fiables et de haute qualité offrant des revenus constants ainsi qu'une valeur à long terme ;
- Au maximum 30% d'actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration ou de développement impliquant souvent des acquisitions d'actifs sous-performant avec un projet travaux.

Cette répartition 70/30 s'apprécie sur la base de la valorisation des actifs concernés et globalement pour chaque phase d'investissement.

Un taux d'occupation minimal par profil de risque d'actif immobilier est déterminé dans la Stratégie d'Investissement.

Le portefeuille d'investissements immobiliers envisagé (sous réserve de l'accord du Comité d'Engagement) du 1^{er} semestre 2025 et la Stratégie d'Investissement 2025 figurent en **Annexe 3.2 (i)** et **Annexe 3.2 (ii)** respectivement.

3.3 Périmètre d'intervention

La Société a vocation à réaliser les investissements sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ce périmètre d'intervention pourra être étendu à d'autres communes de la région PACA en co-investissement et/ou en co-promotion sous validation du Conseil d'Administration.

Toutefois, les missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) seront réalisées sur l'ensemble du territoire de la région PACA.

3.4 Plan d'Affaires

Le Plan d'Affaires prévisionnel, envisagé entre les Parties, figure en **Annexe 3.4.**

Le Plan d'Affaires fera l'objet d'une actualisation annuelle par le Directeur Général pour être présenté pour validation au Conseil d'Administration annuellement.

3.5 Suivi de l'activité et portefeuille d'actifs immobiliers

Valorisation du patrimoine :

Une valorisation régulière du patrimoine immobilier permettant l'identification des éventuelles dépréciations à comptabiliser mais également de pouvoir suivre et piloter les orientations de la Société en fonction notamment du stock de plus-values latentes devra être effectuée :

- Valorisation annuelle interne des actifs en portefeuille en combinant au moins l'une des méthodes utilisées par les experts immobiliers (Méthode par Comparaison, Méthode hédoniste, Méthode par actualisation). Cette valorisation interne sera réalisée par le personnel du GE mis à disposition de la Société disposant d'un certificat de formation à l'expertise immobilière logement et tertiaire.
- Valorisation triennale via un expert indépendant
- Les valorisations annuelles réalisées en interne pourront être accompagnées d'une expertise externe en cas d'identification d'une dépréciation sur un des actifs en portefeuille (provision) sur demande du Conseil d'Administration ou de tout actionnaire détenant plus de 15% des actions de la société.

Un reporting annuel des valorisations retenues sera réalisé en comité ET en Conseil d'Administration.

Stress test :

Réalisation d'un stress test de l'activité globale de la SEM sur la base du scénario macroéconomique retenu annuellement par les Parties dans le cadre de la Stratégie d'Investissement.

4. FINANCEMENT DE LA SOCIETE**4.1 Modèle financier**

Le financement des projets sera réalisé par une combinaison de fonds propres (capital), de quasi-fonds propres (avances en comptes-courants d'associés) et/ou de financement bancaire, sous réserve, en tout état de cause, de l'accord du Conseil d'Administration sur leur montant et leurs termes.

Les conditions de financement seront déterminées au sein de la Stratégie d'Investissement.

4.2 Fonds propres et quasi-fonds propres

4.2.1 Postérieurement à la date de signature du présent Pacte, la métropole Aix-Marseille-Provence et le Crédit Agricole Alpes Provence réaliseront lors de l'augmentation de capital visée au paragraphe F du Préambule les souscriptions suivantes :

- CAAP (ou toute entité qu'elle se substituera en application de l'Article 4.2.4) souscrira à 109.375 actions nouvelles représentant 35% du capital, soit une souscription d'un montant de 1.750.000 € qui sera intégralement libérée en numéraire lors de la souscription ;
- la Métropole Aix-Marseille Provence souscrira à 78.125 actions nouvelles, soit une souscription de 1.250.000 € qui sera intégralement libérée lors de la souscription par incorporation avec une partie de la créance d'Avance en Compte Courant.

Après incorporation et augmentation de capital, le capital de la Société sera réparti de la manière suivante :

| Actionnaires | Nombre d'actions | % |
|---------------------------------------|------------------|-------------|
| Métropole Aix-Marseille-Provence | 176 063 | 56,34% |
| Crédit Agricole Alpes Provence | 109 375 | 35,00% |
| Caisse des Dépôts et Consignations | 15 062 | 4,82% |
| Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse | 2 500 | 0,80% |
| Caisse Régionale de Crédit Mutuel | 8 560 | 2,74% |
| Crédit Coopératif | 940 | 0,30% |
| TOTAL | 312 500 | 100% |

4.2.2 La SEM bénéficie également, à la date du présent Pacte, des engagements d'apport de la Métropole à hauteur du montant de 13 750 000 Euros selon l'Avance en Compte Courant.

4.2.3 Les premiers investissements seront financés, pour la partie de leur financement en fonds propres, par appels de fonds du Directeur Général, au titre d'une part des souscriptions de CAAP à libérer et du montant de l'Avance en Compte Courant de la Métropole. Les appels de fonds seront effectués selon le rythme des besoins de financement et selon une répartition correspondant à la détention en capital de chacune de la Métropole et de CAAP.

4.2.4 Il est expressément convenu entre les Parties que CAAP aura la faculté de se substituer une filiale qu'elle détient à 100%, à tout moment à compter de la signature du Pacte, pour les besoins de la réalisation de l'augmentation de capital visée dans le présent Article 4.2 (la « **Filiale CAAP** ») qui serait, dans cette hypothèse, intégralement souscrite par la Filiale CAAP.

Il est convenu entre les Parties, et CAAP s'engage à ce que, la Filiale CAAP substituée adhère au Pacte au plus tard à la date à laquelle elle deviendra Actionnaire et qu'elle bénéficiera alors

des droits et obligations de CAAP au titre du Pacte et toute référence à CAAP dans le Pacte devra être comprise comme une référence à la Filiale CAAP.

La Filiale CAAP devra en tout état de cause demeurer une filiale détenue à 100% par CAAP durant la Période d'Inaliénabilité.

4.2.5 Apports futurs en quasi-fonds propres

Chaque Partie au Pacte détenant plus de 10% des actions de la Société réalisera des apports en compte courant à hauteur de sa quote-part au capital lors de la réalisation des investissements.

Pour les actionnaires issus du collège privé, le déblocage des fonds se fera progressivement, en fonction des besoins réels liés à la mise en œuvre des opérations d'investissement de la Société.

Compte tenu du cadre réglementaire pour le versement par une collectivité d'avances en compte-courant (en particulier les dispositions de l'article L. 1522-5 du Code Général des Collectivités Territoriales) et de l'objectif de satisfaire une réponse à demande de rémunération à court terme tout en garantissant la pérennité des moyens financiers de la SEM, ces avances en compte courant seront bloquées et seront intégralement transformés en capital lors de la fin de chaque période d'investissement définies comme suit :

- Période de 4 ans (2 fois 2 ans) révolue après le versement des avances en compte courant de la Métropole AMP
- Consommation de la totalité des avances en compte courant versées par la Métropole et nécessité de la réalisation d'un nouveau versement afin d'assurer les apports nécessaires à la réalisation des investissements.

De plus, afin de respecter un équilibre de rémunération des fonds en adéquation avec le besoin de la Société tout en intégrant les contraintes réglementaires, il est convenu que les conventions de comptes courants d'associés prévoient que ces avances ne seront rémunérées qu'à partir du moment où elles seront mobilisées dans le cadre des investissements.

4.3 Appels de fonds

Les apports en fonds propres seront effectués en fonction des besoins d'investissement de la Société conformément au Plan d'Affaires sur réception d'un avis d'appel de fonds notifié par le Directeur Général (un « **Avis d'Appel de Fonds** »).

Chaque Avis d'Appel de Fonds, notifié par le Directeur Général, indiquera (i) le compte sur lequel ces apports en fonds propres devront être effectués, (ii) le montant desdits apports en fonds propres, et (iii) la date à laquelle lesdits apports devront être effectués, date qui ne saurait être antérieure à dix (10) Jours Ouvrés suivant la délivrance de l'Avis d'Appel de Fonds. Tous les apports devront être effectués par virement de fonds immédiatement disponibles.

Le Directeur Général s'interdit, dans la mesure du possible, d'engager toute action qui obligerait la Société à verser toute ou partie de la somme ayant fait l'objet d'un Avis d'Appel de Fonds avant que les Parties n'aient versé, chacun, la totalité de la somme qui est exigible aux termes dudit Avis d'Appel de Fonds. Les conséquences d'un défaut ou retard de paiement par toute Partie d'une quelconque somme appelée par le Directeur Général conformément aux stipulations qui précèdent seront à la charge de la Partie défaillante concerné.

4.4 Financement bancaire

Comme rappelé au 4.1 ci-avant, la Société pourra, pour ses besoins de financement, avoir recours à du financement auprès d'établissements bancaires, sous réserve des stipulations de l'Article 10 ci-dessous.

4.5 Objectifs de rentabilité et politique de distribution

Les Parties déclarent qu'ils souhaitent que la Société puisse dégager des résultats comptables et

financiers lui permettant, d'une part, d'asseoir sa pérennité en constituant les réserves nécessaires au financement de son développement et, d'autre part, d'assurer une rentabilité aux capitaux investis par les Parties.

A cet égard, les Parties se sont fixé un objectif de performance économique de la Société correspondant à une rentabilité d'exploitation et une politique de rémunération conformes à celles attendues par un investisseur avisé d'intérêt général. Dans ce cadre, l'objectif des Parties est que les opérations immobilières réalisées par la Société puissent, compte tenu de leur nature et du risque associé à leur réalisation, assurer aux Parties un TRI déterminé dans la Stratégie d'Investissement.

Les Parties s'accordent sur le principe visant à assurer une distribution annuelle des dividendes par la Société du résultat distribuable (tel que défini à l'article L. 232-11 du Code de commerce) pendant la durée du Pacte, sauf décision contraire du Conseil d'Administration et, sous réserve de pouvoir conserver les disponibilités nécessaires pour assurer le service de la dette, la dotation aux réserves légales, l'exploitation normale et les investissements nécessaires au développement de la Société (en ce compris le financement des investissements le cas échéant prévus au budget ou au Plan d'Affaires).

PARTIE 2 - GOUVERNANCE DE LA SOCIETE, RELATIONS ENTRE PARTIES ET TRANSFERT DES ACTIONS

L'objet de cette partie est de fixer entre les Parties les règles relatives à la vie sociale, aux relations entre Parties et aux Transferts des Actions étant précisé qu'outre le Pacte, les Parties s'engagent à respecter également les stipulations des Statuts de la Société.

5. GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

5.1 Direction de la Société

La direction générale de la Société est assumée par une autre personne physique qui n'est pas membre du Conseil d'Administration, qui porte le titre de Directeur Général et qui n'est pas le Président du Conseil d'Administration.

Les Parties s'engagent à voter en Conseil d'Administration afin que la direction de la Société demeure ainsi à tout moment dissociée des fonctions de Président du Conseil d'Administration.

5.2 Rémunération du Directeur Général

Le Directeur Général pourra percevoir une rémunération au titre de ses fonctions dont le principe, le montant et les modalités seront déterminés par le Conseil d'Administration.

Les dépenses raisonnables encourues par le Directeur Général dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant le montant figurant dans le budget prévisionnel annuel devra être validée en Conseil d'Administration.

5.3 Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des limitations légales applicables et des stipulations des Statuts et du Pacte, et notamment des décisions ainsi que des pouvoirs du Conseil d'Administration et du Comité d'Engagement.

5.4 Nomination et révocation du Directeur Général

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration pour une durée indéterminée, sauf décision contraire du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration dans les conditions fixées par les Statuts.

En cas de désaccord entre les Parties concernant la révocation du mandat du Directeur Général, le Conseil d'Administration proposera un plan d'actions correctives. A défaut, les Parties conviennent de mettre en œuvre les trois procédures visées au deuxième paragraphe de l'Article 8 afin de régler ce différend dans les meilleurs délais possibles (sans qu'il soit besoin de trois réunions successives du Conseil d'Administration).

6. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les compétences et les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration sont régies par les Statuts et le Pacte.

6.1 Membres du Conseil d'Administration

6.1.1 Nomination des membres du Conseil d'Administration et quorum

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales, la proportion des représentants des collectivités territoriales au sein d'un conseil d'administration doit être au plus égale à la proportion de capital détenue par les collectivités, avec possibilité d'arrondir au chiffre supérieur.

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de neuf (9) membres (les « **Administrateurs** ») dont :

- (i) cinq (5) membres qui sont des représentants de la Métropole, désignés par elle, conformément aux dispositions de l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales;
- (ii) trois (3) membres qui sont désignés par l'assemblée générale des Actionnaires parmi les candidats proposés par CAAP.
- (iii) un (1) membre qui est désigné par l'assemblée générale des Actionnaires parmi le candidat proposé par la Caisse des dépôts et des consignations.

Les Parties s'engagent à voter en assemblée générale des Actionnaires de façon à ce que la répartition des sièges au Conseil d'Administration soit à tout moment comme indiqué ci-dessus.

En tout état de cause, conformément aux dispositions légales, la Métropole devra à tout moment détenir plus de la moitié des sièges au Conseil d'Administration.

Dans l'hypothèse où l'un des Administrateurs serait susceptible de faire l'objet d'une procédure pénale ou disciplinaire susceptible de porter atteinte à l'image, à la réputation ou aux intérêts de la Société, ou ferait l'objet d'une condamnation pénale ou disciplinaire devenue définitive, notamment pour des faits relevant de la probité, de la gestion d'entreprise, du blanchiment, de l'abus de biens sociaux, de corruption ou de tout autre manquement grave, l'Actionnaire l'ayant désigné ou ayant proposé sa désignation s'engage à ce qu'il soit procédé sans délai à sa révocation en tant qu'Administrateur et à nommer ou proposer la nomination d'un nouveau représentant au sein du Conseil d'Administration. Les Actionnaires s'engagent à voter en faveur de la nomination du représentant en question.

Les réunions du Conseil d'Administration ne pourront valablement délibérer que si les deux conditions suivantes sont remplies :

- Cinq (5) administrateurs présents physiquement ou participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant l'identification et garantissant la participation continue, simultanée et ininterrompue,
- Sept (7) administrateurs sont représentés valablement conformément à l'article R225-19 du code de commerce.

6.1.2 Rémunération

Les Administrateurs ne sont pas rémunérés au titre de leur mandat d'Administrateur de la Société.

6.2 Président du Conseil d'Administration

6.2.1 Nomination - Rémunération

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Président n'est pas rémunéré au titre de ses fonctions. Il exerce son mandat à titre gratuit, sans perception de salaire, indemnité ou avantage de quelque nature que ce soit.

S'il le juge utile, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du Conseil d'Administration et les assemblées.

En l'absence du Président et des vice-présidents, le Conseil d'Administration désigne celui des Administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le Conseil d'Administration peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

6.3 Pouvoirs du Conseil d'Administration

6.3.1 Décisions Importantes

Les décisions suivantes concernant la Société ou l'une de ses filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration. Les « *Décisions Importantes* » seront prises à la majorité des trois quarts (3/4) des membres du Conseil d'Administration présents ou représentés (les « **Décisions Importantes** ») :

- (i) Adoption et mise à jour périodique du Plan d'Affaires de la Société et du Plan d'Affaires de ses filiales, le cas échéant, avec ou sans modification de l'orientation stratégique ;
- (ii) Adoption et actualisation du budget annuel de fonctionnement et tout dépassement non prévu du budget annuel ;
- (iii) Adoption et modification du règlement intérieur du Comité d'Engagement ;
- (iv) Validation, mise à jour annuelle, modification de la Stratégie d'Investissement figurant en **Annexe 3.2 (ii)** ;
- (v) Engagement d'une nouvelle phase d'investissement de 50 millions d'euros conformément à l'Article 3.2.1 ;
- (vi) Validation de tout investissement, désinvestissement, travaux qui ne relève pas de la compétence du Comité d'Engagement telle que prévue par ce Pacte ;
- (vii) Toute décision de prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association (à l'exception des associations de réseaux professionnels). L'exercice des droits de vote du représentant de la SEM au sein desdits groupement, société ou association relevant des Décisions Importantes devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration ;
- (viii) Toute création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de succursales, filiales, ou autres établissements distincts,
- (ix) Toute émission de valeurs mobilières ou opération sur le capital donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société ou l'une de ses filiales, et notamment, et/ou toute opération d'amortissement ou de réduction de capital, et/ou toute opération de fusion, scission, apport partiel d'actifs (soumis ou non au régime des scissions) impliquant la Société ou l'une de ses filiales ;

- (x) Arrêté des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés et approbation du rapport de gestion ;
- (xi) Modification des méthodes comptables ;
- (xii) Nomination, rémunération, renouvellement et révocation du Directeur Général et le cas échéant des Directeurs Généraux Délégués ;
- (xiii) Conclusion et octroi de tout prêt, avance, caution, subvention, aval ou garantie et conclusion de tout emprunt ou contrat de financement ainsi que la modification de leurs termes et conditions sauf à être prévu dans le plan d'affaires et/ou le budget annuel voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- (xiv) Toute demande et conclusion d'avance en compte courant d'associé et son remboursement ;
- (xv) La transmission ou la mise en location-gérance du fonds de commerce ou de tout élément important du fonds et, plus généralement, de tout actif essentiel au fonctionnement et à la pérennité de la Société ;
- (xvi) L'acquisition ou la prise en location-gérance de tout fonds de commerce par la Société ;
- (xvii) La cession ou l'arrêt, partiel ou total, temporaire ou définitif, de toute activité ou branche d'activité significative, c'est-à-dire représentant au moins dix pour cent (10 %) du chiffre d'affaires hors taxes de la Société ;
- (xviii) Le règlement de tout litige intervenu entre un tiers et la Société dépassant la somme de 50 000 € ;
- (xix) La conclusion, la modification ou la résiliation de toute convention concernant la Société et entrant dans le champ d'application des articles L.223-19, L.225-38, L.225-86, L.227-10 et L. 612-5 du code de commerce ;
- (xx) Le nantissement des Actions de la Société ;
- (xxi) Remontée de dividendes ;
- (xxii) Autorisation des cautions, avals et garanties donnés par la Société ;
- (xxiii) Décision prise sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire de modifier les statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires ;
- (xxiv) Toute décision relative à l'agrément des Transferts d'Actions de la Société ;
- (xxv) Tout engagement, acte ou fait d'effectuer l'une quelconque des opérations qui précèdent.

6.4 Assemblée Générale des Actionnaires

Les décisions collectives des Actionnaires, de quelque nature qu'elles soient, sont prises selon les règles et les conditions fixés par les statuts de la Société.

6.5 Comité d'Engagement

La Société est dotée d'un comité d'engagement (le « **Comité d'Engagement** ») qui statue sur les projets d'investissements conformément à ce qui est indiqué ci-dessous.

Le rôle, la composition, le fonctionnement et les pouvoirs du Comité d'Engagement sont définis ci-dessous.

6.5.1 Rôle du Comité d'Engagement

- 6.5.1.1 Le Comité d'Engagement a compétence exclusive pour apprécier l'opportunité et décider d'engager une opération dans le respect des principes et critères d'investissement prévus par la Politique d'Investissement et la stratégie et sans possibilité d'y déroger. Ainsi, notamment, il examine toutes les opérations d'investissement, de désinvestissement, contrôle les ratios prudentiels et les niveaux de risques.

En cas d'opportunité d'investissement et de désinvestissement, qui dérogerait aux conditions prévues par la Stratégie d'Investissement, le Comité d'Engagement est saisi dans un cadre consultatif et rend un avis, la décision d'engagement revenant en tout état de cause au Conseil d'Administration dans le cadre d'une Décision Importante. Dans une telle situation, l'avis du Comité d'Engagement est requis.

6.5.1.2 Le Comité d'Engagement doit être obligatoirement saisi sur chacun des sujets suivants et ce préalablement à toute décision prise par l'organe compétent de la SEM :

- Tout nouveau projet d'investissement, de construction, d'acquisition, de réhabilitation ou, plus généralement, de tous autres travaux, pour un montant supérieur à cent mille euros (100.000 €) hors taxes,
- Toute opération portant sur une participation dans une quelconque entité,
- Toute opération de cession d'actif pour une valeur supérieure à cinq cent mille euros (500.000 €) ainsi que les cessions inférieures à cinq cent mille euros (500.000 €) générant une moins-value sur les comptes ou le budget de l'opération.

6.5.1.3 Préalablement à toute consultation du Comité d'Engagement et nonobstant les stipulations de l'Article 6.5.1.2 ci-avant, le Directeur Général dispose des pouvoirs pour engager des dépenses sur les opérations ou les projets envisagés (audit, analyse technique, études d'avant-projet (AVP) conformément au montant maximum déterminé dans le budget annuel afin de permettre au Comité d'Engagement de pouvoir disposer de l'ensemble des informations lui permettant de prendre une décision.

6.5.2 Composition

Le Comité d'Engagement est saisi par le Directeur Général ou tout membre du Conseil d'Administration et est composé par l'ensemble des Administrateurs qui en sont membres de droit.

Le Président du Conseil d'Administration supervise le Comité d'Engagement, il organise l'intervention des intervenants ci-dessus, il anime les études et rédige les conclusions qui seront transmises aux membres du Comité d'Engagement, ainsi qu'aux Actionnaires. En cas d'absence du Président du Conseil d'Administration, le Comité d'Engagement désigne celui de ses membres qui assume ce rôle en séance.

En fonction de l'ordre du jour des réunions, le Comité d'Engagement pourra ponctuellement inviter toutes personnes extérieures, non membres de droit, et dont la présence sera jugée utile aux réunions au regard de leurs expertises, à participer aux travaux du Comité d'Engagement avec voix consultative, après en avoir préalablement informé le Président du Conseil d'Administration.

La perte de la qualité d'Administrateur entraînera *ipso facto* le terme du mandat du membre représentant ledit Administrateur.

Le mandat des membres du Comité d'Engagement n'est pas rémunéré.

Chaque membre peut se faire représenter à toute réunion du Comité d'Engagement par son suppléant pré-désigné ou toute personne de son choix.

6.5.3 Fonctionnement du Comité d'Engagement

Le Comité d'Engagement se réunit aussi souvent que nécessaire et que le Plan d'Affaires l'exige et selon les besoins des ordres du jour des Assemblées Générales des Actionnaires ou Conseil d'Administration, sur convocation du Directeur Général ou d'un membre du Conseil d'Administration.

Chaque membre a le droit de participer par visioconférence ou conférence téléphonique à toute réunion du Comité d'Engagement.

Les membres du Comité d'Engagement représentant la Métropole disposent ensemble d'une voix

proportionnellement à la détention de l'actionnaire représenté et, de même, les membres du Comité d'Engagement représentant CAAP disposent ensemble d'une voix proportionnellement à la détention de l'actionnaire représenté. Lors de chaque séance du Comité d'Engagement les membres représentant la Métropole et ceux représentant CAAP désignent celui d'entre eux qui vote au nom de l'ensemble d'entre eux et de manière univoque.

Quorum : la présence (ou la participation par visioconférence ou conférence téléphonique) *a minima* d'un membre représentant chaque Actionnaire détenant plus d'un tiers (1/3) du capital est requise pour que le Comité d'Engagement prenne valablement une décision.

Majorité : Les décisions du Comité d'Engagement nécessitent la majorité des ¾ des membres présents, dont le vote favorable des membres représentant la Métropole Aix-Marseille-Provence (par celui votant en leur nom) et de ceux représentant CAAP (par celui votant en leur nom).

Le Comité d'Engagement procède à l'examen des opérations prévues à l'article 6.5.1.2. La convocation et l'ensemble des pièces nécessaires à l'étude du dossier devront parvenir aux membres du Comité d'Engagement, au moins dix (10) jours calendaires avant la date de la réunion du Comité d'Engagement selon les formes prévues ci-dessous.

Toute transmission de pièces dans un délai plus court que celui normalement prévu ouvre la possibilité, pour l'un des membres du Comité d'Engagement, d'ajourner la décision sur le projet concerné de manière unilatérale, sans nécessiter de justification particulière

Toutefois, en cas d'urgence avérée, les membres du Comité d'Engagement peuvent également être consultés par circularisation du dossier au moyen de tout mode d'expression écrite (courrier simple ou recommandé, courriel, visioconférence) et rendre leur décision au Directeur Général selon les mêmes modalités.

La décision rendue pourra être soit :

- Décision « Favorable » avec ou sans « réserves »,
- Décision « Défavorable »,
- Décision d' « Ajournement », si besoin d'éléments complémentaires pour la prise de décision éclairée.

Il est dressé un procès-verbal de chaque réunion qui indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité des personnes présentes, les documents et rapports soumis au Comité d'Engagement, un résumé des débats et les décisions prises.

Les Parties s'engagent à voter en Conseil d'Administration le règlement intérieur du Comité d'Engagement de façon à ce que les modalités de fonctionnement soient conformes aux présentes.

7. TRANSFERT D' ACTIONS

7.1 Stipulations communes aux transferts d'actions

7.1.1 Conformité du Transfert aux Règles applicables

Tout Transfert par une Partie des Actions de la Société ne peut intervenir que conformément aux règles applicables et aux stipulations du Pacte et des Statuts. Tout Transfert d'Actions effectué en violation de ces dispositions et stipulations est de plein droit inopposable aux autres Parties, sauf si tous les autres Parties ont donné leur accord préalable et écrit au Transfert concerné.

7.1.2 Adhésion au Pacte - Absence de remise en cause du caractère d'économie mixte de la Société

Pour le cas où une Partie procéderait au Transfert au profit d'un Tiers des Actions qu'elle détient, elle s'engage à faire adhérer ce Tiers aux stipulations du Pacte au plus tard lors de la réalisation du Transfert envisagé, par la signature d'un acte d'adhésion (l'« **Acte d'Adhésion** »), dont le modèle figure en

Annexe 7.1.2. La signature dudit acte lui conférant de plein droit la qualité de Partie.

Une fois signé l'Acte d'Adhésion, le Tiers disposera des mêmes droits et sera tenu par les mêmes obligations que les droits et obligations du Pacte à la charge de la Partie à l'origine du Transfert considéré.

Si la Société procède pendant la durée du Pacte à une émission d'Actions au profit d'un Tiers, celui-ci devra, préalablement à la souscription desdites Actions, adhérer au Pacte dans les conditions ci-dessus étant entendu que les Parties renégocieront de bonne foi les termes et conditions du Pacte à cette occasion afin de tenir compte de la nouvelle répartition du capital.

7.1.3 Conditions du Transfert d'Actions

(a) Transfert de la totalité ou d'une partie des Actions détenues

Sous réserve des dispositions des stipulations de l'Article 7.1, tout Transfert par une Partie de ses Actions à un Tiers pourra porter sur la totalité ou seulement une partie des Actions que la Partie concernée détient.

(b) Cession/remboursement des comptes-courants

Tout Transfert par une Partie de ses Actions s'accompagnera de la cession concomitante de l'intégralité des avances en compte courant d'associés consenties par cette Partie pour un prix correspondant au principal des comptes courants concernés augmenté des intérêts courus et non payés à la date du Transfert.

(c) Absence de sûreté

Pour l'exécution des stipulations du Pacte, les Actions de la Société et créances détenues sur cette dernière seront Transférées entre les parties en pleine propriété, libres de tout nantissement, charge ou droit quelconque au profit de quiconque.

Pour toute la durée du Pacte, les Parties n'accorderont à un Tiers aucun privilège grevant les Actions sans l'accord écrit préalable du Conseil d'Administration.

(d) Détermination du prix

Le prix de cession des Actions sera égal, en cas de contestation, par un expert exerçant sa mission conformément à l'article 1592 du Code civil.

L'expert devra être désigné parmi les experts indépendants, n'ayant aucun conflit d'intérêts avec les Parties, reconnus au niveau national dans le domaine de l'expertise de sociétés immobilières. A défaut d'accord entre les Parties concernées, l'expert sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Marseille statuant en la forme des référés et sans recours possible, à la demande de la plus diligente des Parties concernées, et agissant sur le fondement de l'article 1592 du Code civil (étant entendu que dans l'hypothèse où l'expert ne souhaiterait ou ne pourrait, pour une quelconque raison, rendre sa décision, un nouvel expert sera désigné conformément au présent paragraphe). L'expert désigné devra remettre son rapport, dans un délai de trente (30) jours suivant sa désignation, à l'Actionnaire cédant et, le cas échéant, à la Partie ayant demandé sa désignation ainsi qu'à la Société qui devra alors le notifier aux autres Parties concernées dans un délai de cinq (5) Jours.

Le prix fixé par l'expert s'imposera aux Parties concernées en l'absence d'erreur manifeste. Toute contestation dûment notifiée aura pour effet de rendre caduc tout exercice du Droit de Premier Refus qui aura été notifié préalablement à la notification du rapport de l'expert. L'expert pourra se faire assister par tout professionnel de l'immobilier de son choix indépendant et n'ayant aucun conflit d'intérêts avec les Parties.

7.1.4 Informations post-Transfert d'Actions

La Partie cédante devra (i) informer les autres Parties et la Société de la réalisation, selon les modalités et conditions indiquées dans la Notification du projet de Transfert, du Transfert des Actions dans les dix (10) Jours Ouvrés de ladite réalisation et (ii) leur adresser un original de l'Acte d'Adhésion régularisé par le Tiers cessionnaire.

7.2 Inaliénabilité des actions

Les Parties reconnaissent qu'il est essentiel pendant une période initiale d'assurer un actionnariat stable pendant la phase d'investissement de la Société.

Ainsi, compte tenu du caractère *intuitu personae* du partenariat, les Parties s'interdisent de céder les Actions qu'elles détiennent de quelque façon que ce soit, pendant une durée de sept (7) ans à compter de la signature du présent Pacte, sauf accord préalable écrit et unanime des Parties (la « **Période d'Inaliénabilité** »).

A l'issue de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité, les Parties se concerteront afin de faire un bilan de l'activité et pourront librement céder leurs Actions sous réserve de respecter les mécanismes ci-dessous.

7.3 Transferts Libres

A l'issue de la Période d'Inaliénabilité, les Transferts d'Actions entre Parties ou d'une Partie vers l'un de ses Affiliés seront libres en ce sens qu'ils ne seront pas soumis au Droit de Premier Refus, au Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle et à l'agrément (visés par les Articles 7.6, 7.7 et 7.8) (les « **Transferts Libres** ») et l'Affilié devra s'engager, en cas de perte de la qualité d'Affilié, de rétrocéder les Titres au Cédant, ce dernier demeurant solidairement garant de l'ensemble des obligations dudit Affilié au titre du Pacte.

La Partie cédante aura l'obligation de notifier à la Société et aux autres Parties tout Transfert Libre envisagé (en indiquant l'identité du bénéficiaire du Transfert et les conditions du Transfert).

En tout état de cause, les Transferts d'Actions intervenant au profit d'une autre Partie seront réalisés sans garantie, notamment de garantie de passif de quelque nature que ce soit, hormis les garanties relatives à l'existence et la propriété des Actions Transférées et à l'absence de nantissement ou droit de Tiers sur les Actions Transférées.

7.4 Transfert interdit

Les Actionnaires s'interdisent expressément tout Transfert (y compris au titre d'un Transfert Libre) à titre volontaire des Actions dont elles sont détentrices à tout Cessionnaire :

- (i) Domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États et territoires non coopératifs de la France et/ou de l'Union européenne ou sur la liste des « Juridictions à haut risque » visées par un appel à action du Groupe d'action financière (« GAFI ») ou dans un Pays Sanctionné ;
- (ii) refusant de confirmer qu'il respecte les dispositions du titre VI intitulé « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes et les loteries, jeux et paris prohibés » du livre V du code monétaire et financier et qu'il n'a pas été condamné pour toute violation des Normes en Matière de Lutte Contre la Corruption et des Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme qui lui sont applicables ;
- (iii) ne disposant pas des capacités financières lui permettant de respecter ses obligations au titre des Statuts et du Pacte (et notamment ses obligations au titre du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle) ;
- (iv) dont l'un des dirigeants aurait été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n° 2 du casier judiciaire ;
- (v) partie à un litige avec l'un des Actionnaires ou qui ne répondrait pas aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier ;
- (vi) faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'une Sanction.

Préalablement à tout Transfert conformément aux termes du Pacte, les Actionnaires s'engagent à accomplir les diligences nécessaires afin de s'assurer que le Cessionnaire dudit Transfert ne se trouve pas dans les situations (i) à (v) ci-dessus.

7.5 Notification du projet de transfert

Préalablement au Transfert de ses Actions au bénéfice d'un Tiers, la Partie cédante devra notifier le projet de Transfert aux autres Parties et à la Société (la « **Notification de Transfert** ») par une notification écrite qui devra comporter l'ensemble des informations suivantes :

- i. l'identité du Tiers cessionnaire (ou sa dénomination, forme juridique et siège social),
- ii. l'identité de la ou des personnes détenant le contrôle du Tiers,
- iii. la nature juridique du Transfert envisagé (vente, apport, etc.),
- iv. le nombre d'Actions de la Société dont le Transfert est envisagé, lequel doit correspondre au total des Actions détenues par la Partie cédante,
- v. le prix offert pour chaque Action transférée qui ne pourra être qu'un prix en numéraire, ainsi que la méthode de détermination du prix offert (le « **Prix Proposé** »),
- vi. le cas échéant, l'évaluation réalisée par un expert indépendant sur la valeur vénale de chaque Action,
- vii. les modalités de règlement de ce prix en ce compris la date de règlement,
- viii. le cas échéant, le montant de la créance d'avance en compte courant dont l'auteur du Transfert est titulaire à l'encontre de la Société (incluant le montant des intérêts courus mais non versés ou à échoir y afférents),
- ix. les autres modalités significatives notamment les garanties consenties dans le cadre du projet de Transfert envisagé et la date de réalisation,
- x. la formule suivante : « *Le soussigné déclare et certifie qu'à sa connaissance, l'offre d'achat qui lui a été faite par écrit par le cessionnaire émane d'une personne solvable et que le prix, les conditions de paiement et les autres modalités et conditions indiqués dans la présente notification représentent la réalité et l'intégralité de l'opération projetée avec le cessionnaire* »,
- xi. une copie irrévocable de l'offre d'acquisition du Tiers et son accord de principe quant à son adhésion au Pacte,
- xii. et de manière générale, toutes les informations nécessaires pour permettre aux autres Parties de prendre leur décision en toute connaissance.

7.6 Droit de premier refus

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité, dans l'hypothèse où une Partie souhaiterait Transférer ses Actions (et ses créances en compte courant) autrement que dans le cadre d'un Transfert Libre, chacune des autres Parties bénéficieront d'un droit de premier refus dans les conditions prévues par le présent Article (« **Droit de Premier Refus** »).

La Notification de Transfert constituera une offre irrévocable et inconditionnelle de la Partie cédante aux Parties non-cédantes de leur vendre la totalité, et la totalité seulement, des Actions concernées, aux conditions mentionnées dans ladite Notification de Transfert.

Dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de la Notification de Transfert (le « **Délai de Réponse** »), chacune des Parties non-cédantes pourra notifier à la Partie cédante, une notification en réponse (la « **Notification d'Exercice** ») indiquant :

- a) sa décision de renoncer de manière ferme et définitive à exercer son Droit de Premier Refus en relation avec le Transfert d'Actions concerné ; ou
- b) sa décision d'exercer son Droit de Premier Refus et d'acquérir les Actions concernées au prix et dans les conditions indiquées dans la Notification de Transfert.

Le Droit de Premier Refus ne sera valablement exercé que si la ou les Notifications d'Exercice porte(nt), le cas échéant, collectivement, sur l'intégralité des Actions concernées. A défaut, la Partie non-cédante sera réputée avoir irrévocablement renoncé à l'exercice de son Droit de Premier Refus.

Dans l'hypothèse où une Partie non-cédante n'aurait pas adressé de Notification d'Exercice à la Partie cédante dans le Délai de Réponse, la Partie non-cédante concernée sera réputée avoir irrévocablement renoncé à l'exercice de son Droit de Premier Refus.

Dans l'hypothèse où la (ou l'une des) Partie(s) non cédante(s) aurait valablement exercé son Droit de Premier Refus dans les délais et conditions prévus ci-dessus, la cession des Actions concernées s'effectuera, par la remise des ordres de mouvement et autres documents (dûment complétés et signés) nécessaires pour opérer le transfert de propriété et la retranscription de la cession dans le registre des mouvements de titres de la Société contre paiement du prix, au plus tard trois (3) mois après la date (ce délai étant le cas échéant prorogé du temps nécessaire pour l'obtention de toute autorisation réglementaire ou la purge de toute procédure administrative requise pour la réalisation du Transfert, et ce dans la limite d'un délai de six (6) mois).

Si plusieurs Parties non-cédantes ont valablement exercé leur Droit de Premier Refus, l'allocation des Actions de la Partie cédante se fera proportionnellement au nombre d'Actions que chacune des Parties non-cédantes détient (sur une base non diluée) par rapport au nombre total d'Actions détenues collectivement par les Parties non cédantes ayant exercé leur Droit de Premier Refus (sur une base non diluée), et dans la limite de leur demande.

Dans l'hypothèse où aucune des Parties non cédantes n'aurait valablement exercé son Droit de Premier Refus dans le Délai de Réponse, la Partie serait alors libre de céder l'intégralité de ses Actions à tout Tiers acquéreur dans un délai de trois (3) mois à compter de l'expiration du Délai de Réponse ou de la date de réception de l'ensemble des Notification d'Exercice (emportant renonciation à exercice) (ce délai étant le cas échéant prorogé du temps nécessaire pour l'obtention de toute autorisation réglementaire ou la purge de toute procédure administrative requise pour la réalisation du Transfert, et ce dans la limite d'un délai de six (6) mois) à un prix supérieur ou égal au Prix Proposé et à des conditions substantiellement équivalentes à celles notifiées dans la Notification de Transfert.

Dans l'hypothèse où la Partie cédante refuserait l'(les) offre(s) contenue(s) dans la (les) Notification(s) d'Exercice adressée(s) dans le Délai de Réponse, elle sera libre de céder ses Actions au Tiers sous réserve que (i) la cession intervienne pour un prix strictement supérieur au prix offert aux termes des Notifications d'Exercice, (ii) le Conseil d'Administration agrée la cession conformément aux dispositions statutaires et (iii) cette cession intervienne dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la fin du Délai de Réponse.

7.7 Droit de sortie conjointe proportionnelle

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité et sous réserve du Droit de Premier Refus, dans l'hypothèse où la Métropole souhaiterait Transférer ses Actions (et ses créances en compte courant) au bénéfice d'un Tiers, les autres Parties disposeront, à défaut d'exercice de leur Droit de Premier Refus, d'un droit de sortie conjointe proportionnelle, en application duquel elles pourront céder au Tiers cessionnaire leurs Actions, dans les mêmes proportions que la Métropole, selon les mêmes modalités et aux mêmes conditions (en ce compris de prix) que celles offertes par le Tiers cessionnaire et notifiées dans la Notification de Transfert (le « **Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle** »).

Les Parties non sortantes disposent d'un délai de soixante (60) Jours Ouvrés à compter de l'envoi de la Notification de Transfert (le « **Délai de Sortie Conjointe** ») pour notifier à la Société et à la Métropole qu'ils exercent leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle (la « **Notification de Sortie** »).

En cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle, chaque Notification de Sortie constitue pour son auteur :

- une offre irrévocable de Transfert d'Actions dans les proportions déterminées ci-dessus ;
- un engagement aux déclarations et garanties consenties, le cas échéant, au Tiers cessionnaire par la Métropole telles que mentionnées dans la Notification de Transfert, étant entendu que ce dernier devra faire en sorte que la responsabilité des Parties non sortantes à raison de ces garanties ne puisse en aucun cas (i) être solidaire et (ii) excéder le montant du produit de

Transfert des Actions perçu par chacune des Parties non sortante et que la Métropole souscrive lesdites garanties pari passu avec les autres Parties ;

- un engagement ferme et définitif à voter en faveur de l'agrément du Tiers cessionnaire.

En outre, les Transferts des Actions objet de la Notification de Transfert et de la Notification de Sortie devront être réalisés concomitamment, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de l'expiration du Délai de Sortie Conjointe, et dans les mêmes termes et conditions que la Notification de Transfert. A l'effet de s'assurer du rachat par le Tiers cessionnaire et du paiement du prix dans le délai prescrit, le Transfert desdits Titres ne pourra être enregistré par la Société ou son mandataire s'il en existe un, que sur présentation d'un courrier de la (ou les) Partie(s) non sortantes confirmant que le Tiers cessionnaire a d'ores et déjà acquis et procédé au paiement du prix de ses Titres et avancés en compte courant.

A défaut, pour une Partie non sortante, d'avoir adressé une Notification de Sortie dans le délai convenu :

- cette Partie non sortante est présumé avoir irrévocablement renoncé à exercer son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle ;
- la Métropole disposera d'un délai de trois (3) mois à compter de l'expiration du Délai de Sortie Conjointe pour transférer les Actions objet de la Notification de Transfert, dans le strict respect des termes et conditions de la Notification de Transfert et sous réserve le cas échéant de la procédure d'agrément prévue par le Pacte (ce délai étant le cas échéant prorogé du temps nécessaire pour l'obtention de toute autorisation réglementaire ou la purge de toute procédure administrative requise pour la réalisation du Transfert, et ce dans la limite d'un délai de six (6) mois).

7.8 Agrément

Tout Transfert d'Actions (qui, par hypothèse, ne pourra intervenir qu'après la fin de la Période d'Inaliénabilité), sauf Transfert Libre et sauf le cas où ledit Transfert a donné lieu à exercice par l'une et/l'autre des Parties au Droit de Premier Refus, est soumis à l'agrément préalable du Conseil d'Administration conformément aux dispositions des Statuts. Etant précisé que l'agrément est conditionné à l'adhésion sans réserve du cessionnaire au présent Pacte ou à un nouveau pacte signé entre les Parties aux présentes et au respect des stipulations de l'Article 7.4.

En cas de Transfert Libre et en cas où ledit Transfert a donné lieu à exercice par l'une et/l'autre des Parties au Droit de Premier Refus, les Parties s'engagent à ce que leurs représentants au Conseil d'Administration votent en faveur de l'agrément.

Aucun Tiers ne pourra être autorisé à souscrire à des Actions nouvelles de la Société s'il n'a pas adhéré au Pacte ou à un nouveau pacte signé entre les Parties et s'il ne respecte pas les stipulations de l'Article 7.4.

7.9 Nantissement des Actions

Un nantissement des Actions ne pourra être consenti par une Partie qu'avec l'agrément préalable du Conseil d'Administration.

8. BLOCAGE

Une situation de blocage (la « **Situation de Blocage** ») est la situation dans laquelle aucune décision (qui relève de la compétence de l'Assemblée Générale des Actionnaires, du Conseil d'Administration ou du Comité d'Engagement) ne peut être prise par les Actionnaires, les Administrateurs ou les membres du Comité d'Engagement, à raison du défaut de majorité requise ou de quorum, alors même que chacun des Actionnaires, Administrateurs ou membres du Comité d'Engagement agit de bonne foi et dans l'intérêt de la Société, après trois (3) réunions consécutives dudit organe ou convocations.

A l'issue de la troisième réunion du Conseil d'Administration, du Comité d'Engagement ou de l'Assemblée Générale ou convocations, à défaut d'accord, l'une des procédures suivantes pourra être

mise en œuvre, dans l'ordre de préférence suivant, selon la nature de la décision bloquée et les dispositions légales applicables :

- (i) Les Actionnaires, Administrateurs ou membres du Comité d'Engagement pourront convenir de remplacer l'interlocuteur principal ou la personne responsable pour tenter de trouver un accord de manière plus efficace ;
- (ii) Les Actionnaires, Administrateurs ou membres du Comité d'Engagement pourront faire appel à un expert indépendant ou à un mandataire ad hoc pour rendre une recommandation sur la décision contestée. L'avis de l'expert servira de base de réflexion pour la prise de décision et pourra être suivi ou non par les Actionnaires, Administrateurs ou membres du Comité d'Engagement ;
- (iii) Le rachat des Actions par les autres Actionnaires (ou leurs Affiliés), ou par la Société elle-même si elle dispose des fonds propres et de la trésorerie nécessaires, ou, le cas échéant, par un Tiers agréé par la majorité des Actionnaires restants.

Si aucune des solutions ci-dessus ne permet de résoudre le différend ou, selon le cas, ne peut être mise en œuvre, la liquidation de la Société par décision de l'Assemblée Générale pourra être envisagée en ultime recours.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts pour rechercher et mettre en œuvre les moyens nécessaires au règlement de la situation de blocage. Tout contentieux relatif au fonctionnement de la Société (et notamment à la désignation d'expert) sera tranché conformément aux stipulations de l'Article 20.11.

9. ANTI-DILUTION

CAAP (ou, le cas échéant, la Filiale CAAP en application de l'Article 4.2.4) bénéficiera d'un droit permanent de maintenir sa participation dans le capital de la Société à la quote-part de ce capital que représentent les Actions qu'il détiendra à la suite de la réalisation de l'augmentation de capital visée à l'Article 4.2 du Pacte.

En conséquence, les Parties s'engagent, en cas de conversion d'obligations en actions ou en cas d'augmentation du capital de la Société, immédiate ou différée, par quelque moyen que ce soit, à ce que CAAP soit mis en mesure de souscrire à l'augmentation de capital en cause ou à une augmentation de capital supplémentaires qui lui serait réservée et ce, à des conditions, notamment celles relatives au prix d'émission des valeurs mobilières, identiques à celles auxquelles les valeurs mobilières nouvelles ont été émises, de manière à lui permettre de conserver sa quote-part de capital.

Au cas où un tiers, ou un Actionnaire autre que CAAP souscrirait à une émission réservée de titres de la Société, donnant droit à une quote-part du capital social, les Parties seraient tenues de proposer ou d'en faire proposer à CAAP, d'acheter au prix d'émission des actions nouvelles, un nombre d'actions suffisant pour que ce dernier maintienne sa quote-part dans le capital social de la Société au même-niveau.

10. DROIT DE PREMIERE CONSULTATION OU PREMIER REGARD ET DROIT D'ALIGNEMENT

Dans le cadre de toute opération d'acquisition ou d'investissement immobilier réalisée directement ou indirectement par la Société, et nécessitant le recours à un financement externe (dette senior, mezzanine, crédit-bail, refinancement ou tout instrument assimilé), les Parties conviennent des engagements suivants au bénéfice de CAAP :

10.1 Sollicitation systématique prioritaire – Droit de premier regard

Les Parties s'engagent à faire en sorte que le Directeur Général consulte systématiquement, de manière prioritaire, CAAP pour toute opération nécessitant un financement externe ou l'arrangement de financements.

À ce titre, la Société adressera prioritairement à CAAP l'ensemble des éléments nécessaires à l'analyse de la demande de financement (dossier complet) selon le format et la liste fixée par la Stratégie d'Investissement.

CAAP disposera d'un délai de 10 Jours Ouvrés à compter de la réception de la demande pour formuler sa meilleure offre, qui pourra s'appuyer sur les conditions indicatives formulées en annexe de la Stratégie d'Investissement ; ou dans le même délai indiquer que CAAP ne proposera pas d'offre.

A défaut de réponse dans ce délai, la Société aura toute liberté pour poursuivre l'appel d'offre.

10.2 Sollicitation d'autres établissements financiers

Dans l'hypothèse où l'offre de CAAP serait très décalée du marché ou des conditions indicatives formulées dans la Stratégie d'Investissement, le Directeur Général de la SEM pourra consulter avec les mêmes pièces de demandes de financement d'autres établissements financiers.

10.3 Droit d'alignement prioritaire

CAAP disposera d'un délai de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la réception de la meilleure offre concurrente, pour s'aligner sur les conditions financières proposées par le tiers financeur, à offre équivalente.

En cas d'alignement par CAAP, la Société s'engage à retenir prioritairement cette offre et à contracter avec CAAP.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, CAAP sera considérée comme ayant renoncé à s'aligner.

10.4 Engagement structurant

Les Parties reconnaissent que ce droit d'alignement constitue un engagement structurant essentiel justifiant la participation de CAAP au capital de la Société.

11. DROIT DE SOLLICITATION SYSTEMATIQUE EN MATIERE DE CO-INVESTISSEMENT

Dans le cadre de toute opération d'investissement initiée par la SEM, pour laquelle la Société recherche un ou plusieurs co-investisseurs, celle-ci s'engage à faire en sorte que CAAP soit systématiquement consulté, de manière non exclusive.

À ce titre, la Société transmettra à CAAP l'ensemble des éléments nécessaires à l'analyse de l'opération (note d'opportunité, données financières, projections, etc.), de manière simultanée à toute sollicitation adressée à d'autres co-investisseurs potentiels, et en tout état de cause en amont de toute décision de constitution ou de finalisation du tour de table.

Le présent engagement de sollicitation s'applique exclusivement aux opérations de co-investissement à l'initiative de la SEM.

12. FINANCEMENT AUPRES D'ENTITES RESIDENTES DE TERRITOIRES NON COOPERATIFS

Les Parties conviennent que la Société s'interdit de souscrire, directement ou indirectement, tout financement, prêt, crédit ou toute forme d'apport en capital, émanant d'entités publiques ou privées ayant leur siège social, leur principal établissement ou leur résidence fiscale dans des Etats et Territoires non coopératifs avec l'Union européenne. Cette interdiction s'applique également à toute entité contrôlée, directement ou indirectement, par des personnes physiques ou morales résidant ou ayant leur siège social dans ces pays.

Toute opération de financement impliquant un établissement financier ou un investisseur dont l'identité ou la structure de contrôle soulève des incertitudes quant à son origine devra faire l'objet d'une validation préalable par un vote unanime des associés. En cas de violation de cette clause, les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre un terme à l'opération concernée.

13. NON-CONCURRENCE - NON DEMARCHAGE

13.1 Les Parties s'engagent, tant directement qu'indirectement, à ne pas développer pour leur propre

compte ou par l'intermédiaire du groupe auquel ils appartiennent toute opération identifiée ou en cours de développement par la Société et présentée au Comité d'Engagement, sauf acceptation préalable et écrite de cette dernière.

Cet engagement couvre toute initiative visant à exploiter, reproduire ou concurrencer l'opération concernée, que ce soit sous une forme identique ou adaptée, et s'applique pendant toute la durée de développement de ladite opération par la Société.

Il est expressément convenu que la Partie ayant réalisé la première offre sur une opération bénéficie d'une priorité sur celle-ci, sauf autorisation écrite préalable de la Société.

13.2 Les Parties s'engagent à ne pas démarcher, directement ou indirectement, les locataires, clients ou partenaires de la Société pour leur propre compte, tant que cette action pourrait nuire à la société ou à ses intérêts.

14. COOPERATION ET DROIT D'INFORMATION

14.1 Coopération

Chacune des Parties s'engage à collaborer de bonne foi afin de permettre la pleine exécution du Pacte.

A cet égard, chacune des Parties s'engage à signer ou remettre tous documents et à prendre toutes mesures qui pourraient raisonnablement être demandées par une Partie afin d'assurer la bonne exécution du Pacte.

14.2 Droit d'information

Chacune des Parties bénéficie d'un droit permanent d'information sur les situations comptables de la Société et les documents de gestion prévisionnelle.

En outre, le Directeur Général devra (i) remettre et/ou à donner accès aux Parties et à leurs conseils à l'ensemble des documents et informations qui pourraient être nécessaires afin que chaque Partie soit informée en temps requis de tout événement pouvant avoir une incidence sur le fonctionnement et les résultats de la SEM, (ii) à communiquer des informations et réponses à toute question de tout Actionnaire sur des éléments de gestion.

Plus particulièrement, les Parties devront avoir communication :

- au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours avant la clôture de l'exercice social, un prévisionnel annuel de la Société pour l'exercice social suivant ;
- au plus tard cent-vingt (120) jours après la clôture de chaque exercice social, les projets de comptes sociaux et consolidés annuels accompagnés du rapport de gestion relatifs à cet exercice social ;
- au plus tard soixante (60) jours après la fin de chaque semestre : (i) un prévisionnel sur les six (6) mois à venir incluant les revenus, les charges et la trésorerie de la Société ; (ii) un prévisionnel de l'activité de la Société, sous forme de tableau de suivi des affaires ; (iii) le compte d'exploitation semestriel comparé au budget ;
- toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif à l'état d'avancement des investissements ou (ii) affectant ou raisonnablement susceptible d'affecter défavorablement, immédiatement ou à terme, la situation financière et/ou l'activité de la Société, y compris toute réclamation, litige ou menace de litige ou de réclamation, et ce dans un délai raisonnable à compter de la date à laquelle cet événement est survenu.

Les Parties s'engagent à prévoir, dans les contrats conclus avec des Tiers au titre notamment de la gestion de la Société, des stipulations similaires et les Parties concernés se portent fort de la bonne exécution desdites stipulations par leurs Affiliés qui seraient titulaires d'un contrat de gestion conclu avec la Société.

14.3 Droit d'information spécifique et droit d'audit

Chacune des Parties, détenant au moins dix pourcent (10%) du capital et des droits de vote de la Société, bénéficiera du droit d'accéder librement aux locaux de la Société et de se faire communiquer les informations, pièces et documents dans quelque domaine que ce soit relatif à la Société et notamment dans les domaines financiers et comptables et, donc, de la possibilité de faire diligenter un audit juridique, comptable et/ou financier de la Société, lui permettant de contrôler l'évolution des participations ou d'exercer ses droits dans la Société (y compris à l'occasion de tout projet de Transfert).

La Partie faisant usage de son droit d'audit pourra se faire assister par tout tiers expert désigné par lui.

Ce droit d'accès et d'audit pourra être exercé :

- à tout moment par notification à la Société ;
- dans la limite d'un audit par an et par thématique ; et
- sous réserve de respecter un préavis d'au moins cinq (5) jours et de ne pas perturber le bon fonctionnement de la Société.

Par ailleurs, les Parties conviennent que les résultats de tout audit ou étude réalisés par un tiers expert pour le compte de la Société, et les rapports correspondants, seront communiqués à l'ensemble des Parties et que les frais correspondants seront à la charge de la Partie ayant diligencé l'audit.

14.4 Suivi de la Société et reporting

Le Directeur Général présentera au Conseil d'Administration les éléments suivants, semestriellement et annuellement, tel que précisé ci-après :

Point semestriel

- Suivi des principaux indicateurs financiers :

Opérations patrimoniales livrées :

- o Etat locatif
- o RLB réel et cible
- o Taux de vacance
- o Taux d'impayés
- o Montant des franchises accordées
- o Présentation des écarts par rapport au budget prévisionnels si existant et leur justification

Opération en cours non livrées ou non commercialisées (opération promotion, opération patrimoniales en cours de travaux/restructuration):

- o Suivi commercialisation
- o Présentation des écarts par rapport au budget prévisionnels si existant et leurs justifications

- Suivi opérationnel

Opérations patrimoniales livrées :

- o Suivi commercialisation
- o Suivi Contentieux en cours si existants

Opération en cours non livrées ou non commercialisées (opération promotion, opération patrimoniales en cours de travaux/restructuration):

- o Etat d'avancement des opérations
- o Suivi commercialisation
- o Suivi Contentieux en cours si existants
- o Difficultés contractuelles, juridiques et financières
- o Présentation des écarts par rapport au budget prévisionnels si existant et leurs justifications

Point Annuel :

- Dashboard afin d'avoir une vision claire des actifs en portefeuille reprenant les indicateurs clés par actifs :
 - o Date d'acquisition
 - o Montant d'acquisition
 - o Montant des travaux effectués
 - o Montant des loyers HT HC
 - o RLB réel incluant tous les frais engagés (frais acquisition, travaux...) vs RLB cible mentionné en comité d'engagement
 - o Taux de vacance
 - o Montant d'impayés
 - o Montant des travaux à prévoir (petit/gros entretien)
 - o Niveau de labellisation environnementale
 - o Suivi des financements : détails des encours bancaires et dettes (montant, taux maturité) et des conventions (alerte du non-respect des conventions et mesures pour y remédier)
 - o Valeurs dans les comptes /actif (VNC ou stock)
 - o Valorisations retenues par actif et plus/moins-value
 - o Date de cession prévisionnelles - Stratégie
- Opération en cours non livrées ou non commercialisées (opération promotion, opération patrimoniales en cours de travaux/restructuration):
 - o Etat d'avancement des opérations
 - o Suivi commercialisation
 - o Suivi Contentieux en cours si existants
 - o Présentation des écarts par rapport au budget prévisionnels si existant et leurs justifications
- Présentation des comptes de la société
- Présentation du budget annuel du GME/GE et de toute décision stratégique envisagées par les groupements
- Rapport de valorisation
- Plan pluriannuel des travaux /actifs
- Suivi de trésorerie incluant trésorerie disponible, prévisions de trésorerie sur 12 mois, Capacité de distribution des dividendes..
- Stress Test
- Plan d'affaires actualisé
- Rapport ESG

15. CLAUDE DE RENDEZ-VOUS

À compter du 7^{ème} anniversaire de la signature du présent Pacte, une première concertation sera organisée entre la Métropole et CAAP. Cette concertation aura pour objet d'examiner, d'une part, les perspectives de poursuite et de renouvellement des investissements, ainsi que, d'autre part, les différents scénarii envisageables permettant d'assurer la liquidité des actions détenues par la CAAP, dans le cas où celui-ci souhaiterait céder tout ou partie de sa participation.

Les options de liquidité pouvant être envisagées incluent notamment :

- Une réduction de capital de la Société par rachat des titres de CAAP ;
- Le rachat des titres de CAAP par les autres Actionnaires, leurs Affiliés, ou par un Tiers.

Cette concertation aura également vocation à permettre une réflexion commune sur la stratégie de long terme de la Société, y compris la possibilité pour CAAP de maintenir ou d'adapter sa participation dans un cadre d'investissement pérenne.

Dans l'hypothèse où la volonté de CAAP serait d'assurer la liquidité des Actions détenues et si, à l'issue d'une période de concertation de six (6) mois, aucune solution de liquidité n'a été identifiée, un intermédiaire financier pourra être mandaté, aux frais de CAAP, afin de rechercher un acquéreur pour les titres concernés.

16. SITUATION DE CONFLIT D'INTERET - DEONTOLOGIE

16.1 Conflit d'intérêts

Tout dirigeant, Administrateur, membre du Comité d'Engagement ou Actionnaire de la Société devra agir dans l'intérêt exclusif de celle-ci et éviter toute situation pouvant donner lieu à toute situation dans laquelle le pouvoir d'appréciation ou de décision de ce dirigeant, Administrateur, membre du Comité d'Engagement ou Actionnaire peut être influencé ou altéré, dans son indépendance ou son intégrité, par des considérations d'ordre personnel, des intérêts directs ou indirects, ou par un pouvoir de pression émanant d'un tiers (ci-après, un « **Conflit d'Intérêts** »).

Lorsqu'un dirigeant, Administrateur, membre du Comité d'Engagement ou Actionnaire se trouve en situation de Conflit d'Intérêts, il est tenu d'en informer sans délai les autres membres du Conseil d'Administration ou du Comité d'Engagement (ou les autres Actionnaires). Il doit s'abstenir de participer aux délibérations et décisions relatives à la situation concernée.

Plus précisément, toute personne associée aux décisions ne doit pas participer à ces décisions si cette personne :

- entretient une relation personnelle ou professionnelle (en dehors de la relation professionnelle lorsqu'elle représente l'établissement) avec l'autre partie à l'opération en cause (acheteur, vendeur, promoteur etc...);
- détient un intérêt économique ou tout autre intérêt, y compris direct ou indirect, réel ou potentiel, financier ou non financier, associé à l'autre partie à l'opération en cause (acheteur, vendeur, promoteur etc...);
- a une influence politique indue sur l'autre partie à l'opération en cause ou entretient une relation politique avec celle-ci.

Les Actionnaires, Administrateurs et dirigeants de la Société, représentant des organismes bancaires, peuvent être notamment amenés, à titre professionnel, à intervenir dans le financement d'opérations menées par la Société, que ce soit en qualité de prêteur ou de co-investisseur.

Toutefois, afin d'assurer une gestion transparente et équitable des décisions de la Société, toute situation susceptible de constituer un Conflit d'Intérêts, direct ou indirect, devra être déclarée par l'intéressé dès qu'il en a connaissance. Il appartiendra alors au Conseil d'Administration d'apprécier la nature et l'importance du Conflit d'Intérêts et de prendre les mesures nécessaires pour préserver l'intérêt social.

L'Administrateur concerné pourra notamment être tenue de s'abstenir de participer aux délibérations et aux décisions relatives à l'opération concernée. Cette abstention sera consignée dans le procès-verbal de la réunion.

16.2 Déontologie

Dans un objectif de définir et de structurer les règles relatives à la déontologie au sein de la Société, une charte de déontologie sera élaborée et mise en place. Cette charte précisera les principes et obligations applicables à l'ensemble des parties prenantes concernées, afin de garantir le respect des valeurs éthiques, de promouvoir des comportements responsables et d'assurer une conduite conforme aux exigences légales et réglementaires en vigueur.

Un déontologue sera également nommé dont les missions seront notamment de :

- conseiller les collaborateurs et les dirigeants en cas de doute sur la conduite à tenir face à des situations de conflit d'intérêt.
- proposer les évolutions de la charte qui lui semble nécessaire ;
- être saisi par les collaborateurs et les dirigeants sur toute question d'interprétation ou d'analyse de la charte;

En cas de doute sur l'existence d'un Conflit d'Intérêts tel que visé au 16.2 ci-avant, le déontologue nommé en interne pourra intervenir pour conseiller les dirigeants et Administrateurs en cas de doute

sur la conduite à tenir face à des situations de Conflit d'Intérêt. En cas de litige important nécessitant l'intervention d'un tiers à la structure, un cabinet externe pourra être sollicité.

17. ASSURANCE

Les Parties s'engagent à faire en sorte que la Société souscrive et maintienne en vigueur, pour la durée de son activité, toutes les assurances nécessaires à la couverture des risques inhérents à ses opérations et à son fonctionnement. Ces assurances doivent être contractées exclusivement auprès d'assureurs dits "de premier rang", c'est-à-dire des compagnies d'assurance de renommée et de solvabilité notoire, établies dans des juridictions garantissant la bonne exécution de leurs prestations.

18. TRANSMISSION DU PACTE

Le Pacte étant conclu *intuitu personae*, les droits prévus aux présentes ne peuvent être ni cédés, ni délégués, ni transférés de quelque façon que ce soit y compris en cas de dévolution universelle de patrimoine, sauf dans les cas de Transfert d'Actions réalisé conformément aux stipulations du présent Pacte.

19. DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR DU PACTE

Le Pacte est conclu pour une durée ferme de [quinze] ([15]) années à compter de la date de sa signature.

Par exception à ce qui précède et sous réserve des stipulations du présent Article 19, le Pacte prendra fin de plein droit, pour chaque Partie considérée, à la date à laquelle ladite Partie ne détiendra plus aucune Action.

Toute Partie peut demander à suspendre l'autre Partie du bénéfice des stipulations du Pacte qui créent des droits en faveur de ladite Partie, cette dernière restant néanmoins redevable à l'égard de la Société et des autres Parties des obligations dont il est débiteur aux termes du Pacte et en sa qualité de Partie, et ce après avoir notifié à la Société et aux autres Parties son intention d'agir ainsi, dans les cas suivants : suite à une rupture/inexécution par ladite Partie de ses obligations substantielles ou importantes aux termes du Pacte qui se poursuit pendant au moins trente (30) Jours Ouvrés après notification par les autres Parties de ladite rupture, étant entendu qu'en cas de contestation de la Partie défaillante, cette exclusion ne deviendra effective qu'après un jugement constatant la défaillance de ladite Partie dans l'une de ses obligations substantielles ou importantes.

20. STIPULATIONS DIVERSES

20.1 Notification

Toutes les notifications, demandes et autres communications aux termes du Pacte seront effectuées par écrit et seront réputées dûment notifiées si elles sont :

- remises en main propre contre décharge, ou
- envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux adresses indiquées ci-dessous (ou à toute nouvelle adresse qui aurait été notifiée par la Partie concernée) ultérieurement à la date des présentes conformément au présent Article par les Parties, ou
- adressés par courriel (avec demande d'avis de lecture) aux adresses électroniques ci-dessous ou à toute nouvelle adresse électronique qui aurait été notifié ultérieurement conformément au présent Article par les Parties, suivi au plus tard le Jour Ouvré suivant par une confirmation envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes notifications, demandes et autres communications aux termes du Pacte dûment notifiées conformément au paragraphe qui précède feront courir les différents délais prévus au Pacte à compter du jour auxquelles elles seront réputées dûment notifiées en application du paragraphe qui précède.

Les notifications devront être adressées :

- pour la Métropole :

Attention : [●]
Adresse : [●]
E-mail : [●]

- pour CAAP :

Attention : [●]
Adresse : [●]
E-mail : [●]

Tout changement de domicile ou de siège social ou d'adresse e-mail d'une Partie devra être notifié conformément au présent Article pour être opposable aux autres Parties.

20.2 Force obligatoire

En cas de conflit entre les stipulations du Pacte et celles des Statuts, les stipulations du Pacte prévaudront entre les Parties. Dans cette hypothèse, les Parties s'engagent à modifier les Statuts pour les mettre en conformité avec les stipulations du Pacte. Les Parties conviennent que pour le cas où certaines stipulations du Pacte seraient contradictoires ou incompatibles avec les Statuts, les Parties devront prendre les mesures nécessaires pour faire prévaloir les procédures prévues aux termes du présent Pacte.

20.3 Intégralité du Pacte

Sous réserve des stipulations des Statuts, le Pacte représente l'intégralité des accords entre les Parties s'agissant des opérations visées aux présentes. Ces documents prévalent sur toutes les négociations, discussions, communications, ententes et conventions antérieures entre les Parties relatives à l'objet du Pacte, et sur tous les projets de convention antérieurs, qui sont tous repris dans ces documents.

Aucune Partie aux présentes ne conclura des conventions ou accords avec toute autre personne concernant la Société ou les Actions selon des termes incompatibles avec les stipulations du Pacte, y compris, notamment, des conventions ou accords concernant l'acquisition ou le Transfert de toute Action ou du vote y attaché contraire aux présentes.

Le Pacte ne pourra être modifié qu'au moyen d'un acte postérieur écrit signé par toutes les Parties.

20.4 Renonciations diverses

La renonciation par une Partie à une condition quelconque ou à faire valoir la violation d'une stipulation, d'un terme ou d'un engagement contenu dans le Pacte, dans un ou plusieurs cas, ne sera pas réputée ni interprétée comme une renonciation répétée ou persistante à cette condition ou à faire valoir la violation d'une autre stipulation, d'un autre terme ou engagement du Pacte.

Les Parties reconnaissent expressément le caractère irrévocable et intangible des termes du présent Pacte. Toute manifestation de volonté de la part de l'une d'entre elles, sans le consentement exprès des autres, visant à affecter les termes et conditions du Pacte sera privée de tout effet.

Chacune des Parties convient par les présentes que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Pacte est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil. Les Parties renoncent en outre aux dispositions de l'article 1190 du Code civil.

20.5 Confidentialité

Chaque Partie s'engage à garder strictement confidentielles les informations et documents reçus d'une autre Partie ou de la Société relatifs à la Société et les stipulations du Pacte non retranscrites dans les

Statuts et s'interdit d'en communiquer le contenu à quiconque sauf (i) à ses dirigeants, administrateurs, employés ou conseils qui participent directement et activement à l'activité ou à la gestion de la Société et qui ont besoin d'obtenir communication d'informations confidentielles dans le cadre de la gestion de la Société, (ii) à leur commissaires aux comptes, (iii) à leur actionnaires, organes et comités d'engagement internes (étant entendu que les personnes visées aux (i), (ii) et (iii) seront-elles-mêmes tenues au respect de l'obligation de confidentialité visé au présent Article 20.5, (iv) à toute autorité de contrôle, (v) en vertu de contraintes légales et réglementaires (notamment pour respecter les prérogatives des assemblées délibérantes des Actionnaires du Collège Public) ou judiciaires (notamment pour faire valoir ses droits en justice) ou (vi) un investisseur ou un acquéreur potentiel ayant préalablement signé un engagement de confidentialité conforme aux usages.

Toute divulgation dans les cas (iv) et (v) susvisés devra donner lieu à information des autres Parties avec un préavis raisonnable compte tenu de la nature de l'obligation de divulgation et la Partie tenue à divulgation devra faire ses meilleurs efforts pour tenir compte des commentaires des autres Parties sur cette divulgation ou la manière de procéder à cette divulgation et les moyens de limiter la portée de la divulgation.

Tout communiqué ou annonce relatif au Pacte ou à son contenu devra faire l'objet d'un accord écrit préalable entre les Parties.

Les obligations de confidentialité prévues par le présent Article s'appliqueront pendant toute la durée du Pacte et survivront pendant douze (12) mois à compter de la résiliation du Pacte ou à compter de la cession de l'intégralité de ses Titres par un Actionnaire, en ce qui concerne l'Actionnaire concerné.

A l'exception des Statuts, les parties conviennent que les annexes au présent Pacte sont confidentielles.

20.6 Communication

Les Parties conviennent que toute communication externe, quel qu'en soit le support (communiqué de presse, publication sur site internet ou réseaux sociaux, plaquette commerciale, dossier de presse, présentation institutionnelle ou tout autre document à diffusion externe), mentionnant expressément Le Crédit Agricole Alpes Provence ou la Métropole Aix-Marseille-Provence, se réclamant de son partenariat, de son implication capitalistique ou de sa participation à une opération, ne pourra être effectuée qu'après accord préalable, exprès et écrit de la partie concernée.

Cet accord devra être sollicité par la Société au moins 5 Jours Ouvrés avant la diffusion envisagée, et comporter le projet de contenu concerné. En l'absence de réponse dans ce délai, le silence de CAAP ne vaudra en aucun cas acceptation tacite.

20.7 Autonomie des stipulations

Le Pacte sera réputé divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celui-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Pacte ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties y substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible à cette stipulation nulle ou non exécutoire.

20.8 Exécution forcée

Les Parties acceptent que leurs engagements respectifs aux termes du présent Pacte donnent lieu, en cas d'inexécution de leur part, à exécution forcée en nature, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires que les autres Parties pourraient solliciter. S'agissant de tout engagement constitutif d'une promesse ou d'un engagement de vente ou d'achat de Titres, chaque Partie ayant consenti une telle promesse ou un tel engagement reconnaît en outre expressément que cette promesse ou cet engagement ne peut en aucun cas être rétracté conformément à l'article 1124 du Code civil et qu'elle a d'ores et déjà consenti, de façon définitive et irrévocable, à la vente ou à l'achat (selon le cas) des Titres sur lesquels porte cette promesse ou cet engagement, ainsi qu'à leur transfert de propriété, aux conditions et dans les circonstances prévues par le présent Pacte, de sorte que l'inexécution de ses engagements pourra se résoudre en nature par la constatation judiciaire de la vente des Titres sur lesquels porte ladite promesse ou ledit engagement.

En outre, les Parties renoncent expressément à l'application de l'exception prévue par l'article 1221 du Code civil, le créancier d'une obligation pouvant dès lors, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

Tout engagement consenti par l'une des Parties sera considéré, sauf stipulation contraire expresse du présent Pacte, comme ferme et irrévocable, de sorte qu'il ne pourra être rétracté autrement que par l'accord écrit du (des) créancier(s) et du (des) débiteur(s) de l'obligation en cause.

20.9 Honoraires et frais

Les frais et honoraires de toute nature engagés pour la rédaction du Pacte et sa signature seront pris en charge par la Société, chaque Partie conservant à sa charge, le cas échéant les frais (notamment de conseil) qu'elle aura engagés, le cas échéant, pour son propre compte.

20.10 Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement d'activités terroristes

Chaque Partie déclare respecter l'ensemble des Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme.

Chaque Partie déclare en application des Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme :

- qu'elle agit pour son propre compte,
- que l'origine des fonds versés à la Société pour la souscription des actions de la Société et plus généralement pour toute acquisition ou souscription de valeurs mobilières de la Société ou avances en compte courant, est licite et ne provient pas d'une activité contraire aux Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme, et
- qu'elle n'a pas facilité par tout moyen la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, ni apporté un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit ou au financement d'une activité terroriste.

Lors de tout projet d'émission de valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, la Société et les Parties s'engagent à ce que tout Tiers qui interviendrait dans le cadre de ce projet, respecte les Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme.

La Société déclare ne pas avoir contribué, et ne pas contribuer, à des opérations qui concourent à des opérations de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Chacune des Parties s'engage à mettre le cas échéant à disposition de chacun des autres Parties toute information qui serait requise légalement dans le futur dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les Parties prennent acte qu'elles sont toutes deux assujetties aux obligations définies par les Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme.

A ce titre, les Parties sont notamment tenues de déclarer aux autorités compétentes les opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un (1) an ou participent au financement du terrorisme, ainsi que toute opération pour laquelle l'identité du donneur d'ordre ou du bénéficiaire effectif ou du constituant d'un fonds fiduciaire ou de tout autre instrument de gestion d'un patrimoine d'affectation reste douteuse malgré les diligences qu'elles sont tenues d'effectuer. Dans les conditions prévues par la réglementation, elles doivent aussi s'abstenir d'effectuer toute opération dont elles soupçonnent qu'elle est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

20.11 Loi applicable - juridiction

Le Pacte est pour sa validité, son interprétation et son exécution soumis à la loi française.

Tous différends nés ou à naître à l'occasion du Pacte et, de façon plus générale, tous différends, quels qu'en soient l'objet et le fondement, se rattachant au Pacte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, seront soumis aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'appel de Lyon.

20.12 Signature électronique

Les Parties sont convenues de signer le présent Pacte par signature électronique au moyen de la plateforme de signature électronique DocuSign. Conformément à l'article 1366 du Code civil, ils reconnaissent au présent acte la qualité de document original et l'admettent en preuve au même titre qu'un acte sur support papier.

Le [●] 2025

| | |
|---|--|
| La Métropole Aix-Marseille-Provence Par Madame la Présidente, Martine VASSAL | |
| La Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence Par [●] | |
| SEM IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE Par Monsieur le Directeur Général, Yannick STASIA | |

ANNEXES

Annexe 1 : définition et exemple de calcul de TRI

Annexe 2 : Statuts

Annexe 3.1 : Présentation du GE et du GME

Annexe 3.2 (i) : Portefeuille d'investissements immobiliers envisagé du 1^{er} semestre 2025

Annexe 3.2 (ii) : Stratégie d'Investissement 2025

Annexe 3.4 : Plan d'Affaires

Annexe 7.1.2 : Modèle d'adhésion au Pacte

ANNEXE 1 : DEFINITION ET EXEMPLE DE CALCUL DE TRI

Le taux de rentabilité interne (**TRI**) est le taux d'actualisation permettant d'annuler la valeur actuelle nette des flux de trésorerie nets réellement générés par la Société, sur une période donnée.

Le TRI sera calculé au niveau global de la Société, en prenant en compte :

- les flux nets générés par l'ensemble des opérations (opérations patrimoniales, opération de promotion, AMO ...),
- diminués de l'ensemble des charges supportées par la Société (charges d'exploitation, charges de fonctionnement, intérêts d'emprunt et compte courant d'associé, impôts, taxes, frais de structure, charges exceptionnelles, etc.),
- et intégrant le remboursement des dettes financières et comptes courants d'associés.

$$V_{\text{Actuelle Nette}} = 0 = \sum_{p=1}^{p=N} \frac{FT_p}{(1 + TRI)^p} - I$$

FT_p : flux de trésorerie net de la société à l'année p, diminué de l'ensemble des charges mentionnées ci dessus ;

I : montant total des capitaux investis au démarrage (fonds propres, comptes courants...);

ANNEXE 2 – STATUTS DE LA SOCIETE

ANNEXE 3.1 – PRESENTATION DU GE ET DU GME

**ANNEXE 3.2 (I) : PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ENVISAGE DU 1^{ER}
SEMESTRE 2025**

ANNEXE 3.2 (II) : STRATEGIE D'INVESTISSEMENT 2025

ANNEXE 3.4 : PLAN D'AFFAIRES

ANNEXE 7.1.2 : MODELE D'ADHESION AU PACTE

[COORDONNEES / EN-TETE DU NOUVEL ASSOCIE]

[Désignation et coordonnées du Directeur Général et du Conseil d'Administration de la Société]

[Date]

Objet : Acte d'adhésion au Pacte d'actionnaires en date du [●] 2025 relatif à la SEM MMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE - ID AMP

Messieurs,

[*dénomination sociale du nouvel Actionnaire*], société [●] au capital de [●] euros, dont le siège social est à [●] ([●]), et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de [●] sous le n° [●] (la « [●] »),

conformément aux stipulations du pacte d'actionnaires (le « Pacte »), conclu le [●], entre La Métropole Aix-Marseille Provence et la Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence, et relatif à la SEM MMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE - ID AMP, société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 5 000 000 € dont le siège social est situé 220 Chemin du camp de Sarlier, Les plateaux de l'Alta, Batiment A, 13400 AUBAGNE, immatriculée au RCS de Marseille sous le n°401 110 820 (la « **Société** »),

nous déclarons adhérer, de manière inconditionnelle et sans réserve, au Pacte et, par conséquent, que sous réserve de la réalisation définitive de notre entrée au capital de la Société nous serons tenus par, et bénéficierons, de l'ensemble des stipulations du Pacte en qualité de Partie, comme si nous en avons été signataire dès l'origine.

Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés aux Actions dont nous deviendrons titulaire, sous réserve de la réalisation définitive de notre entrée au capital de la Société.

Les notifications prévues au Pacte devront nous être adressées à l'adresse suivante :

| | |
|--------------------|--|
| [●] | |
| A l'attention de : | |
| E-mail : | |
| Adresse : | |

Les termes commençant par une majuscule dans le présent Acte d'Adhésion ont, sauf indication contraire, la même signification que celle donnée dans le Pacte

La présente lettre d'adhésion sera régie pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

Veuillez agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Le : [●]



Par : _____

Titre : _____