

Monsieur l'Actionnaire  
Robert GAUTHIER  
Mairie de Castelnau de Lévis  
Rue Sicard Alaman  
81150 CASTELNAU DE LEVIS

Albi, le 9 novembre 2017

Objet : Term Sheet pacte d'actionnaires de la société Thémélia  
Nos réf. PHQ / EPI  
Affaire suivie par Monsieur Philippe QUILLET

Monsieur l'Actionnaire, *Cher Robert*

Je fais suite au conseil d'administration qui s'est tenu le 14 mars dernier, au cours duquel il a été présenté la possibilité d'un pacte d'actionnaire.

Je vous prie de trouver ci-joint copie du projet du Term Sheet.

Notre prochain conseil d'administration, qui se tiendra au début de l'année 2018, aura à l'ordre du jour ce pacte d'actionnaires.

Aussi, je vous remercie de bien vouloir me faire remonter vos remarques sur celui-ci avant le 15 décembre prochain.

Je me tiens bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente de vous lire,

Veuillez agréer, Monsieur l'Actionnaire, l'expression de ma respectueuse considération.

*Amities*

Le Président de Thémélia

*Christophe RAMOND*  
Christophe RAMOND

Envoyé en préfecture le 18/04/2018

Reçu en préfecture le 18/04/2018

Affiché le 18/04/2018

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized blue font.

ID : 081-248100737-20180410-DEL2018\_050-DE

## **Term Sheet pacte d'actionnaires de la société THEMELIA**

### **1- Objet du Pacte**

Les Parties ont décidé la mise en place d'un pacte d'actionnaires afin de permettre un fonctionnement harmonieux de leur partenariat et définir notamment leurs objectifs communs en matière d'activité et de développement de la Société.

Les dispositions du Pacte viennent compléter celles prévues aux statuts.

### **2- Principales dispositions du Pacte**

#### **A. Affectio societatis et stratégie de développement de la Société**

- Rappel de l'objet social
- Un plan d'évolution stratégique a été approuvé en Conseil d'Administration le 11 mai 2015. Une augmentation de capital par incorporation de réserve a eu lieu en décembre 2016 afin de donner les moyens d'atteindre les objectifs définis dans ce plan.

Le plan définit quatre domaines d'activité stratégique (DAS) :

- DAS 1 : équipement à caractère public en montage public et équipement à caractère public en montage privé
- DAS 2 : développement économique
- DAS 3 : aménagement public et aménagement privé
- DAS 4 : dynamisation patrimoniale

#### **B. Critères de prise de décision à la majorité**

Les actionnaires participants au Conseil d'administration seront, pendant le conseil d'administration, saisis des décisions suivantes avant toute mise en œuvre par la direction générale, soit à la majorité simple, soit aux 2/3 des membres :

- A la majorité simple des membres :
  - o Opération en propre et en mandat privé préfinancé
  - o Evaluation et suivi des risques et opérations du portefeuille
  - o Etudes des provisions pour risques et charges ou dépréciation
  - o Evaluation des fonds propres économiques à conserver pour couvrir le risque et la trésorerie
  - o Valorisation et analyse des opportunités de cession pour les opérations propres et participations
- Aux deux-tiers des membres
  - o Modifications substantielles du budget annuel et du plan d'affaires de la Société
  - o Nomination, rémunération, révocation du directeur général et des directeurs généraux délégués
  - o Modification substantielle des modalités d'exercice de la direction générale
  - o Décision sur l'orientation stratégique de la Société
  - o Opération sur le capital de la Société
  - o Tout projet d'investissement, d'acquisition, de transfert ou de location d'actifs d'un montant hors taxes supérieur à 50 000 euros et non prévu(e) au budget
  - o Modification des statuts
  - o Modification substantielle du règlement intérieur et du nombre de membre de la commission d'évaluation des risques
  - o Opération ayant obtenu un avis défavorable ou réservé après un second vote de la commission d'évaluation des risques
  - o Création, cession ou acquisition de participation dans une autre société, fonds de commerce ou entreprise
  - o Engagement dans une procédure contentieuse (où la société est particulièrement menacée (hors procédure de contentieux ordinaire, notamment dans le cadre des risques de dommages ouvrables)
  - o Garantie à l'égard de ses filiales ou de tiers engageant la société sur plus de 10% du capital social

- o Nouvel emprunt supérieur à 10% du budget prévisionnel présenté
- o Chaque année : approbation du budget annuel et l'avancement du PMT et les résultats par activité
- o Décision de prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique ou à toute structure entraînant une responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société.

### C. Conditions d'engagement des opérations propres

- La commission d'évaluation des risques, dont les caractéristiques sont décrites dans le règlement intérieur, émet des avis techniques, juridiques et financiers sur les engagements soumis au Conseil d'administration. Les termes du pacte d'actionnaire prévalent sur le règlement intérieur qui sera mis en conformité avec le Pacte à l'issue de sa signature.
- Elle se prononce sur les opérations selon les critères suivants :
  - o Montant maximum des fonds propres alloués à l'opération fixé à 30%
  - o Caractéristiques des financements bancaires : taux fixe, sans caution, ni nantissement ou garantie de la Société
  - o Niveau de pré-commercialisation minimal de 60% des surfaces dans le cadre d'immobilier multi-locataire
  - o Appréciation des risques de vacance
  - o Résultat prévisionnel d'exploitation annuel au moins équilibré à partir principalement de la cinquième année
  - o Délai raisonnable de reconstitution de la mise de fonds propres initiale (10 ans)
  - o Taux de rentabilité locative brute (loyer sur investissement) cible de 7% en fonction des typologies d'immobilier avec un plancher cible à 5%
  - o Niveau de la marge dans le cadre des opérations de promotion de lotissement de l'ordre de 10 à 15% lors du bilan prévisionnel et de 5 à 8% pour les opérations de promotion immobilière intégrant les coûts techniques et la marge
- Il est possible de déroger à ces critères par vote à la majorité des deux-tiers des membres en Conseil d'administration

### D. Rémunération des capitaux propres

- L'objectif des signataires est de distribuer un dividende en fonction des résultats de la société dès lors que la trésorerie constatée lors de la clôture de son exercice comptable le permettra et que les résultats de la société représentent au moins 100 000 € de résultat net après impôt sur les sociétés et l'intéressement aux salariés. Distribution qui sera approuvée en Conseil d'administration puis en Assemblée générale ordinaire

### E. Transmission et liquidité des titres

- *Droit de sortie conjointe et proportionnelle du collège privé*
- Lors d'un projet de cession, les actionnaires du collège privé pourront demander à céder, conjointement à l'actionnaire cédant, leurs Titres dans la même proportion et à des conditions similaires.

- *Droit de sortie forcée*

Cette clause pourra s'appliquer :

- Au cas où le Département cède la totalité de ses actions
- En cas de manquement par une des Parties à une clause du Pacte
- En cas de situation blocage ou de Désaccord
- Au titre du droit de sortie forcée, la Société et l'actionnaire public majoritaire s'engagent à aider les actionnaires du collège privé à trouver un cessionnaire au prix de rachat visé dans le Pacte.

### F. Confidentialité

Rappel des grands principes induits par l'exercice du poste d'administrateur d'une SEM