

Direction des territoires, de la coopération et des mobilités

Service du développement et de la coopération territoriale

11-08

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 6 juillet 2023

**OBJET : PRISE DE PARTICIPATION INDIRECTE DE SOGARIS SAEML AU
CAPITAL DE SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS.**

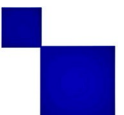
Le conseil d'administration de la société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) SOGARIS, dont le Département est actionnaire, a validé le 17 juin 2022 les modalités de réalisation d'un projet de logistique en partenariat avec HAROPA Port au sein des anciens Magasins Généraux sur le Port d'Austerlitz. Le 20 avril dernier, le conseil d'administration a validé le projet d'investissement qui lui a été présenté par SOGARIS sous la condition suspensive de l'accord préalable des collectivités territoriales. En effet, le Code général des collectivités territoriales précise que « toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration ». C'est donc à ce titre que le Département est amené à délibérer.

Acteur majeur de l'immobilier logistique sur le périmètre du Grand Paris, SOGARIS a été retenu début 2021 pour candidater à l'appel à projet « Redonner vie aux Pavillons 1 & 2 du Port d'Austerlitz » initié par HAROPA Port en 2020. Le dossier remis par SOGARIS en mai 2022 a été retenu en janvier 2023 et SOGARIS invitée à poursuivre des négociations exclusives avec HAROPA Port. Les documents contractuels ont donc été réalisés par les deux parties.

I. Description du programme

L'opération vise un programme mixte et un projet de réhabilitation d'un ensemble immobilier de 6 262 m² afin d'y accueillir des activités de logistique urbaine multimodale ainsi qu'une offre complémentaire. Le programme proposé devait s'articuler autour de trois enjeux :

- exploiter le potentiel logistique, notamment fluvial et multimodal du site (objectif de 50 % des flux opérés par voie fluviale),
- valoriser le patrimoine,



- proposer un projet de réhabilitation et d'exploitation intégré à l'environnement urbain par le biais d'une programmation mixte.

Cette opération d'investissement occupe une place stratégique au sein de l'ensemble des investissements réalisés par SOGARIS par sa localisation, sa surface et sa dimension exemplaire en matière d'intégration urbaine. Ce site est au cœur de Paris, connecté directement à la Seine et au réseau viaire, il est donc idéalement situé pour l'implantation d'une activité de logistique fluviale et urbaine viable répondant aux enjeux de développement durable qui se posent depuis quelques années. Le programme mixte comprendra ainsi plusieurs type d'activités :

- espace de logistique multimodal,
- accueil de jour géré par l'association Aurore maintenu sur place,
- espace commercial,
- activité tierces à définir,
- implantation des bureaux de SOGARIS à envisager,
- espace événementiel en terrasse avec restaurant,
- toiture-terrasse.

II. La convention d'occupation temporaire du domaine public

Habituellement, SOGARIS procède à l'acquisition du foncier sur lequel les projets sont élaborés mais pour ce projet, il s'agira d'une convention d'occupation temporaire du domaine public (CODP). La CODP sera signée dans un premier temps par SOGARIS SAEML puis par une société dédiée au projet dénommée SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS à compter de son immatriculation. Cette substitution est la condition suspensive à l'augmentation de capital demandée par HAROPA Port. D'une durée de 50 ans, elle s'accompagnera d'une redevance annuelle de 308 000 € HT. Pour les cinq premières années, la redevance sera augmentée d'un montant forfaitaire convenu entre les parties qui amènera ce montant à 1 642 545 € HT, soit le montant de la participation d'HAROPA Port à l'augmentation de capital.

III. Modalités de financement et calendrier prévisionnel

L'opération, portée par la société dédiée, sera financée comme suit :

- L'apport en capital de SOGARIS IMMO à hauteur de 6,6 M€,
- L'apport en compte courant d'associés de SOGARIS IMMO à hauteur de 15 M€,
- Un ou plusieurs financements bancaires souscrits par la société dédiée d'un montant maximal de 20 M€ auprès d'un ou plusieurs établissements de crédit.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 3^{ème} trimestre 2023 : finalisation et signature de la documentation contractuelle,
- 4^{ème} trimestre 2023 : dépôt des demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation du projet,
- 2^{ème} trimestre 2024 : obtention du caractère définitif des autorisations administratives d'urbanisme,
- 3^{ème} trimestre 2024 : démarrage des travaux,
- 1^{er} trimestre 2026 : livraison des travaux.

IV. Caractéristiques du montage juridique et financier

Le projet sera porté par une société dédiée constituée par SOGARIS IMMO et HAROPA Port. SOGARIS IMMO portera l'investissement dans la société dédiée et SOGARIS SAEML se portera garante que SOGARIS IMMO dispose des moyens financiers. A la constitution de la société dédiée, les associés effectueront les apports numéraires nécessaires comme suit :

- SOGARIS IMMO : 2 M€,
- HAROPA PORT : 1 €.

La société ainsi constituée sera dénommée « SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS ».

Au jour de l'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire du domaine public, le capital sera augmenté comme suit :

- SOGARIS IMMO : 4 570 180 €,
- HAROPA PORT : 1 642 545 €.

Le capital social passera donc de 2 000 001 € à 8 212 726 €.

Préalablement, à cette augmentation de capital, la SAS devra se substituer à SOGARIS SAEML comme partie signataire de la convention d'occupation temporaire du domaine public. Cette étape, condition suspensive à l'augmentation de capital, doit être réalisée au plus tard le 15 septembre 2023.

Les apports en fonds propres seront complétés par des avances en compte courant d'associés effectuées à 100 % par SOGARIS IMMO à raison de 15 M€, en fonction des besoins de la SAS, après libération intégrale par SOGARIS IMMO des montants prévus à l'augmentation de capital.

V. Le pacte d'associés

Un pacte d'associés, d'une durée de 50 ans, sera conclu entre SOGARIS SAEML, SOGARIS IMMO et HAROPA Port, en présence de la SAS. Ce pacte comprendra une convention de gestion administrative et d'asset management, une convention de gestion locative et immobilière, une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage. En matière de gouvernance, un président sera nommé pour 3 ans et un comité de suivi se réunira deux fois par an. La distribution annuelle des dividendes par la SAS sera au minimum de 60 % du résultat distribuable.

En conséquence, je vous propose :

- D'APPROUVER la prise de participation indirecte de SOGARIS SAEML, via SOGARIS IMMO, société contrôlée au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce, dans le capital du véhicule de co-investissement dénommé « SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS » à créer entre SOGARIS IMMO et HAROPA PORT, pour au moins 10 % du capital ou des droits de vote,

- D'APPROUVER, au moment de la constitution de la société SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS, la souscription par SOGARIS IMMO, de 2 000 000 d'actions d'un (1) euro de valeur nominale chacune correspondant à un apport en numéraire de 2 000 000 d'euros intégralement souscrits et libérés à la constitution du véhicule de co-investissement,

- D'APPROUVER la souscription par SOGARIS IMMO, au moment de l'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire du domaine public, de 4 570 180 actions nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale chacune correspondant à un apport en numéraire de 4 570180 d'euros partiellement libérés.

Pour le président du Conseil départemental
et par délégation,
le vice-président,

Corentin Duprey

CONSEIL D'ADMINISTRATION**JEUDI 20 AVRIL 2023****DELIBERATION****Reconversion des Pavillons 1 et 2 du Port d'Austerlitz
(Paris 13^{ème} arrondissement)****Avis favorable unanime du Comité Technique du 30/03/2023**

Le 26 janvier 2023, le groupement mené par Sogaris a été désigné lauréat par HAROPA PORT et la Ville de Paris à l'issue d'une consultation de près d'un an, visant à mettre à disposition d'un occupant/investisseur l'ensemble des bâtiments localisés au n°24 du Quai d'Austerlitz à Paris dans le 13^{ème} arrondissement, au sein des anciens Magasins Généraux sur le Port d'Austerlitz.

Les grandes lignes du projet ont fait l'objet d'une présentation lors d'un point d'information au Conseil d'Administration du 15 avril 2022 ; le Conseil d'Administration a approuvé le 17 juin 2022 les modalités de réalisation de l'opération telles que présentées lors de l'offre finale.

Les modalités de réalisation de l'opération ayant évolué dans le cadre des négociations exclusives menées actuellement entre Sogaris et HAROPA PORT, il est nécessaire d'en soumettre une version actualisée au Conseil d'Administration.

DELIBERATION

Dans le cadre de la présente délibération, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver le projet d'investissement présenté, et d'autoriser à cet effet le Directeur Général, avec faculté de délégation, à :

- Sous réserve de l'obtention d'un avis concordant des assemblées délibérantes des collectivités et groupements actionnaires de la Société, dans un premier temps créer une société commerciale sous la forme d'une société par actions simplifiée dénommée SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS (ci-après la « SAS ») dédiée au projet de reconversion des pavillons 1 et 2 du Port d'Austerlitz, dotée d'un capital social d'un montant maximum de 2 000 001 euros, filiale de SOGARIS IMMO à hauteur de 80 % et d'HAROPA PORT à hauteur de 20 %, selon les modalités présentées dans le rapport ;
- Sous réserve de l'obtention d'un avis concordant des assemblées délibérantes des collectivités et groupements actionnaires de la Société, dans un second temps augmenter le capital de la SAS d'un montant total de 6 212 725 euros, soit un capital social porté de 2 000 001 euros à 8 212 726 euros, par émission de 6 212 725 actions nouvelles d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, souscrites par SOGARIS IMMO à hauteur de 4 570 180 euros et HAROPA PORT à hauteur de 1 642 545 euros, selon les modalités présentées dans le rapport ;
- Saisir les assemblées délibérantes des collectivités et groupements actionnaires de la Société, en vue d'une autorisation préalable de ces dernières quant (i) à la prise de participation indirecte de la Société, par le biais de sa filiale SOGARIS IMMO, dans le capital de la SAS dont

elle détiendrait plus de 10% des droits de vote, cela dans le respect des dispositions de l'article L.1524-5 du CGCT, (ii) à l'augmentation du capital de la SAS projetée dont les modalités sont présentées dans le rapport ;

- Signer le pacte d'associés entre SOGARIS SAEML, SOGARIS IMMO et HAROPA PORT, en présence de la société SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS, selon les modalités présentées dans le rapport et, plus largement, tout acte rendu nécessaire pour la création et la gestion de la SAS susvisée ;
- Garantir HAROPA PORT en prenant l'engagement pour la Société d'apporter à SOGARIS IMMO toute l'aide financière, sous quelque forme que ce soit afin que cette dernière dispose des moyens financiers nécessaires et de la trésorerie suffisante pour faire face à ses engagements prévus au pacte d'associés, de façon à ce que ni la SAS, ni HAROPA PORT, ne subissent aucune perte ni dommage à raison de l'inexécution par SOGARIS IMMO de ses obligations et ce, par tous moyens, et notamment si nécessaire en se portant acquéreur des titres détenus par SOGARIS IMMO sous réserve de l'autorisation que SOGARIS SAEML aura obtenu de sa gouvernance. Etant précisé que si la Société était amenée à céder l'intégralité de sa participation au sein de SOGARIS IMMO, la Société s'engage à obtenir de(s) cessionnaire(s) la reprise desdits engagements. ;
- Signer, pour le compte de la Société avant substitution de la SAS, une convention d'occupation temporaire du domaine public (CODP) constitutive de droits réels, d'une durée de 50 ans, pour un loyer annuel de 308 000 € HT (valeur 2023) avec HAROPA PORT, selon les modalités présentées dans le rapport, et signer tous actes afférents à cette convention ;
- Approuver la mise en place d'un contrat d'apporteur d'affaires entre HAROPA PORT et SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS dans les conditions prévues au rapport ;
- Engager et payer toutes dépenses contribuant à la réalisation du projet dans la limite d'un prix de revient total d'investissement de 39,3 M€ HT ;
- Approuver la mise en place d'une convention d'avance en compte courant entre SOGARIS IMMO et SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS, en présence de la Société et d'HAROPA PORT, d'un montant maximum de 15 M€, hors capitalisation des intérêts, apportés à 100% par SOGARIS IMMO, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :
 - o Durée : 51 années (durée égale à la durée de la SAS)
 - o Montant : 15 M€ (hors capitalisation des intérêts)
 - o Rémunération : intérêt au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible, tel qu'il est défini au 3° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts.
- Approuver la mise en place pour un instant de raison, d'une convention d'avance en compte courant entre HAROPA PORT et SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS, en présence de la Société et d'HAROPA PORT, d'un montant maximum de 1 642 545 €, correspondant à la redevance des cinq premières années suivant l'entrée en vigueur de l'autorisation d'occupation, augmentée d'un montant forfaitaire fixe d'indexation, due par la Société à HAROPA PORT, et qui sera inscrite au crédit d'un compte-courant d'associé en vue de son incorporation au capital

social de la SAS. Les principales caractéristiques de cette convention d'avance en compte courant sont les suivantes :

- Montant : 1,6 M€
 - Rémunération : non rémunérée car convention conclue pour un instant de raison au regard du montage.
- Signer l'ensemble des actes désignés ci-dessus et réaliser tous les actes et formalités nécessaires à leur mise en œuvre.
 - Solliciter auprès de tout établissement bancaire ou financier (et le cas échéant payer tous frais ou coûts y associés) l'émission de tous cautionnements, avals et/ou tout type de garantie à première demande (GAPD) à émettre en faveur de contractants à hauteur du coût TTC des travaux et frais associés objet du financement concerné et conclure tout contrat d'émission, lettre d'ordre et autres documents afférents à cet effet avec les établissements concernés (et le cas échéant à payer tous frais et/ou coûts y associés) ;
 - Octroyer et signer, le cas échéant, toute garantie susceptible d'être accordée par la Société, SOGARIS IMMO ou la SAS et qui serait sollicitée notamment par un établissement bancaire ou financier dans le cadre de la délivrance de la garantie bancaire précitée ;
 - Pour le financement bancaire de l'opération :
 - Souscrire, pour le compte de la SAS, auprès d'un établissement ou d'un groupe d'établissements bancaires, un ou des crédits de type amortissable et/ou in fine n'excédant pas un montant maximum en principal de 20 M€ auprès d'un établissement ou d'un groupe d'établissements bancaires, pour une durée à définir avec le(s) prêteurs, avec un taux d'intérêt fixe ou variable (euribor) augmenté d'une marge de crédit ;
 - Signer la documentation de financement y afférente ;
 - Souscrire, le cas échéant, pour le compte de la SAS, un ou le cas échéant, plusieurs instruments de couverture de taux relatifs à ces crédits,
 - Constituer, le cas échéant, pour le compte de SOGARIS SAEML ou de SOGARIS IMMO ou de la SAS, toutes les sûretés requises par les prêteurs, au titre des crédits, et les banques de couverture, au titre des instruments de couverture de taux concernés, et ce, aux fins d'obtenir la mise à disposition des crédits et la signature des contrats de couverture de taux et constituer pour le compte de SOGARIS SAEML ou de la SAS, lesdites sûretés et signer tous documents à cet effet (et le cas échéant payer tous frais ou coûts y associés).

RAPPORT

L'appel à projet « Redonner vie aux Pavillons 1 & 2 du Port d'Austerlitz », initié par HAROPA PORT vise à mettre à disposition d'un occupant/investisseur, un ensemble de bâtiments localisé sur le Port d'Austerlitz dans les anciens Magasins Généraux. Il s'inscrit dans une dynamique globale et plus large de réhabilitation du Port d'Austerlitz engagée par HAROPA PORT depuis 2005 en lien avec l'opération d'aménagement du territoire Paris Rive Gauche.

La Société et trois autres groupements ont été retenus par HAROPA PORT pour candidater sur ce site à l'issue d'un premier tour de consultation lancé début 2021.

Les attendus du cahier des charges portent sur l'élaboration d'un programme mixte et d'un projet de réhabilitation de cet ensemble immobilier de 6 262 m² répartis sur trois niveaux (Rez-de-quai / Rez-de-chaussée/R+1) afin d'y accueillir des activités de logistique urbaine multimodale ainsi qu'une offre complémentaire à déterminer par le groupement.

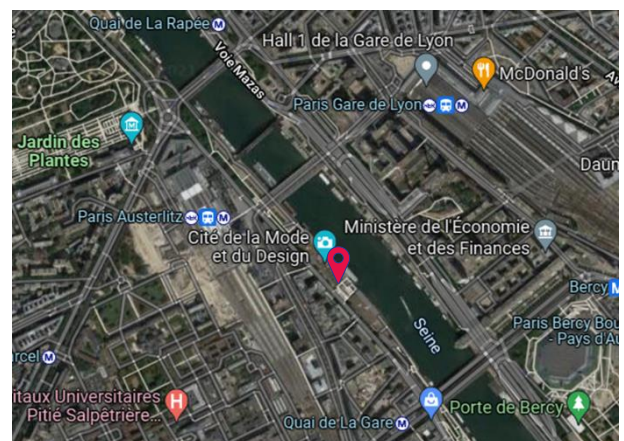
Tout en maîtrisant les impacts environnementaux du projet dans son ensemble, les critères de sélection définis par HAROPA PORT pour cette consultation s'articulent autour de trois enjeux :

- Exploiter le potentiel logistique, notamment fluvial et multimodal du site (objectif de 50% des flux opérés par voie fluviale)
- Valoriser son patrimoine
- Proposer un projet de réhabilitation et d'exploitation intégré à l'environnement urbain par le biais d'une programmation mixte.

Sur la base du dossier remis le 12 mai 2022 à HAROPA PORT en réponse à l'appel à projets « Redonner vie aux Pavillons 1 & 2 du Port d'Austerlitz » ainsi que d'une offre financière sous la forme d'une redevance, et à l'issue d'un jury qui s'est tenu le 10 novembre 2022, la candidature de Sogaris, positionnée comme mandataire d'un groupement associant des compétences techniques et fluviale et présentant un projet de valorisation architecturale et programmatique du bâtiment, a été retenue par courrier en date du 26 janvier 2023 afin de poursuivre des négociations exclusives avec HAROPA PORT. A l'issue de cette négociation, l'ensemble de la documentation contractuelle (CODP, pacte d'associés, statuts constitutifs, conventions d'avance en compte-courant d'associés, conventions intragroupe, etc.) a été mise au point avec HAROPA PORT.

1. Un site stratégique et emblématique

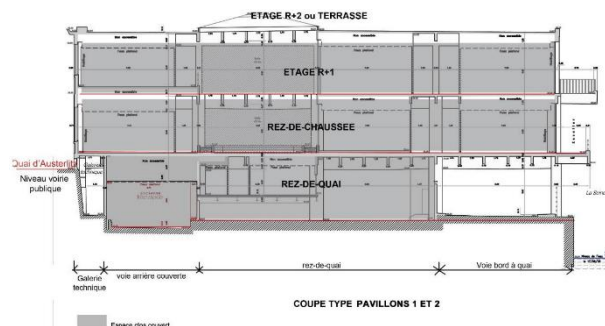
Initialement exploités dans une fonction d'entrepôts sous douane, les bâtiments, construits en 1907, constituèrent les premiers docks parisiens modernes et contribuèrent à faire du Port d'Austerlitz, au début du XX^{ème} siècle, un maillon essentiel de la logistique d'approvisionnement de la capitale en permettant le transit de marchandises par le fleuve vers la Gare d'Austerlitz.



Les Pavillons 1 & 2 constituent un ensemble immobilier de **6.262 m²** de surface de plancher, sur 76 m de long et 40m de large, répartis sur trois niveaux (avec potentiel d'ajout d'un niveau supplémentaire à surface de plancher constante) dont un niveau localisé en rez-de-quai.

La Cité de la Mode est contiguë à ces 2 pavillons.

Cette opération d'investissement, programmée dans le plan d'affaires 2023-2026, occupe une place stratégique dans le nouveau plan d'affaires du Groupe, au regard de sa localisation, de sa surface et de sa dimension exemplaire en termes d'intégration urbaine. Ces caractéristiques permettent d'inscrire cet actif au niveau 2 du schéma industriel à 3 niveaux porté par le Groupe pour le Grand Paris.



L'implantation de ce site au cœur de Paris, sa proximité directe avec la Seine ainsi que sa bonne connexion au réseau viarie en font un lieu emblématique et stratégique pour le développement d'une activité de logistique fluviale et d'une logistique urbaine viable et durable au service de la ville.

Connectés au quartier et adressés aux habitants du quartier et plus largement aux parisiens, les programmes complémentaires permettront de faire de ce site une destination et un lieu emblématique de la ville.

Le projet d'investissement porté par SOGARIS propose de reconvertir l'ouvrage existant pour en faire un **projet réellement mixte par ses usages, tourné vers les mobilités décarbonées et la logistique durable et connectée, à la Seine pour activer une liaison fluviale**. Alors que la constructibilité est très contrainte, le projet se décompose en plusieurs programmes s'étirant sur quatre niveaux :

- Un espace logistique multimodal (route/fleuve) de 3.299 m² (surface utile) situé en rez-de-quai et rez-de-chaussée pour assurer une continuité de l'activité en cas d'inondation. Cet espace logistique permettra d'assurer la logistique urbaine du dernier kilomètre par véhicules utilitaires légers propres ainsi que par triporteurs et vélos cargos, en rayonnant dans l'Est parisien particulièrement dépourvu de ce type d'infrastructures. Des lettres d'intérêts ont d'ores et déjà été réceptionnées.

- Un accueil de jour géré par Aurore/Yes We camp se déployant sur 1.133 m² sur le rez-de-chaussée permettant de maintenir l'activité d'ores et déjà déployée sur le site.
- Un espace commercial de 163 m² en rez-de-chaussée permettant d'animer la façade sur rue.
- Un programme tiers de 2.173 m² sur l'ensemble du 1er étage (dont une partie pourrait être envisagée pour l'implantation des bureaux Sogaris à l'issue de son occupation actuelle au sein de l'immeuble WeWork de Paris, rue des Pirogues de Bercy).
- Un espace évènementiel en terrasse, accessible par un grand escalier central qui permettra d'accéder notamment à un espace bar/restaurant de 452 m².
- Une toiture-terrasse de 2.345 m².
- Des espaces communs de 356 m².

Ce projet constitue un démonstrateur des énergies d'avenir en offrant sur un même site des solutions de mobilité décarbonée et à faibles émissions combinant route, fleuve et mobilité douce. Plus largement, ce projet est un véritable démonstrateur de résilience en retrouvant l'usage originel du site (port de marchandises sur la Seine), en adaptant les process d'exploitation aux risques de crues et en désimperméabilisant des surfaces pour les végétaliser et favoriser la biodiversité.

2. Détail du business plan de l'opération

L'opération présente un prix de revient de l'opération prévisionnel de 39,3 M€ HT. Les surfaces développées totalisent près de 14.000 m² de surfaces locatives. Le revenu locatif brut de l'actif s'élève à 2,4 M€ l'année 2027. Les loyers se décomposent en plusieurs baux pour chacun des programmes identifiés.

<i>Logistique</i>	160€/m ² (RDQ) 220 €/m ² (RDC)	3 299 m ²
<i>Commerce</i>	350€/m ²	163 m ²
<i>Espace ESS</i>	150 €/m ²	1 133 m ²
<i>Programmes tiers</i>	402 €/m ²	2 173 m ²
<i>Bar / Restaurant</i>	450€/m ²	452 m ²
<i>Terrasse</i>	200 €/m ²	2 345 m ²
<i>Espaces Communs</i>	200 €/m ²	356 m ²

En termes d'analyse, SOGARIS et HAROPA abordent le dossier avec des critères différents mais compatibles. Pour rappel, SOGARIS calcule un TRI projet à 20 après impôts, dont la valeur de sortie à 20 ans reflète la valeur de l'actif anticipée à cette échéance, l'actif étant valorisé non pas en pleine propriété mais en droits actuels de détention s'agissant d'un actif reposant sur une amodiation dont les droits décroissent avec le temps. HAROPA privilégie le calcul d'un TRI à une échéance alignée sur la durée de la CODP, sans valeur de sortie. Le Business Plan joint en annexe présente ces résultats, conformes à la politique d'investissement de SOGARIS.

3. L'hypothèse d'une réinstallation du site parisien de SOGARIS SAEML dans ce nouvel ensemble immobilier

Ce projet disposant d'une surface de programme tertiaire / coworking, il constituerait une opportunité d'étude du repositionnement du site parisien de SOGARIS SAEML, aujourd'hui sis rue des Pirogues de Bercy dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, sur ce site très proche – la date de livraison du programme étant proche de la date de fin d'engagement de la Société auprès de Wework.

S'il est trop tôt pour déterminer dès aujourd'hui le besoin de surfaces à horizon 2026, une hypothèse de prise à bail de 600 m² environ pour un loyer maximal de 500 €/m² permettrait une réimplantation qualitative tout en réalisant une économie par rapport à la formule actuelle.

Compte tenu de la crédibilité de cette hypothèse, la Société l'a fait figurer dans le cadre du dossier de candidature du projet sous la forme d'une simple lettre d'intérêt, sans préjuger des décisions à prendre le moment venu à ce sujet.

4. Modalités de financement bancaire

L'opération, portée par la Société dédiée, sera financée de la manière suivante :

- L'apport en capital de Sogaris IMMO à hauteur de 6,6 M€ ;
- L'apport en compte courant d'associés de SOGARIS IMMO à hauteur de 15 M€ (hors capitalisation des intérêts) dans les conditions définies précédemment ;
- Un ou plusieurs financements bancaires souscrits par la Société dédiée d'un montant maximal de 20 M€ auprès d'un ou plusieurs établissements de crédit pour une durée à définir avec le(s) prêteur(s), amortissable et/ou remboursable in fine, avec un taux d'intérêt fixe ou variable (euribor) augmenté d'une marge de crédit, pouvant prendre une sûreté sur l'actif financé (hypothèque) ou toute autre sûreté qui pourrait être requise par les prêteurs ;

5. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Finalisation et signature de la documentation contractuelle : Convention d'occupation temporaire du domaine public, statuts de la SAS, pacte d'associés et ses annexes, conventions intragroupe : T3 2023 au plus tard
- 4^{ème} trimestre 2023 : dépôt des demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation du projet
- 2^{ème} trimestre 2024 : obtention du caractère définitif des autorisations administratives d'urbanisme
- 3^{ème} trimestre 2024 : démarrage des travaux
- 1^{er} semestre 2026 : livraison des travaux

6. Principales caractéristiques du montage

Il est rappelé que par délibération en date du 17 juin 2022, le Conseil d'Administration approuvait le projet d'investissement et autorisait le montage juridique de l'opération consistant notamment en la création d'une SCI dotée d'un capital social de 6.7M€ détenue par SOGARIS IMMO à 99,99% et SOGARIS SAEML à 0,01%, dans laquelle HAROPA PORT avait vocation à prendre une participation minoritaire ultérieure à la création.

Compte-tenu de l'évolution des discussions avec HAROPA PORT, il est apparu nécessaire de saisir à nouveau le Conseil d'Administration.

a) Constitution d'un véhicule commun dénommé « SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS »

Le projet sera porté par un véhicule de co-investissement constitué par SOGARIS IMMO et HAROPA PORT dans les conditions prévues au projet de statuts constitutifs joint au présent rapport.

Conformément à l'organisation juridique habituellement retenue pour optimiser le financement, c'est SOGARIS IMMO qui portera l'investissement dans la société de projet, SOGARIS SAEML se portant garante que SOGARIS IMMO dispose des moyens financiers nécessaires pour faire face à ses engagements prévus au pacte d'associés, et que les engagements soient repris par tout éventuel acquéreur ultérieur le cas échéant.

A la constitution, les futurs associés effectueront les apports en numéraire suivants, intégralement souscrits et libérés :

- Par SOGARIS IMMO : un apport en numéraire de 2 000 000 d'euros correspondant à la souscription de 2 000 000 d'actions d'un (1) euro de valeur nominale chacune ;
- Par HAROPA PORT : un apport en numéraire d'1 euro correspondant à la souscription d'1 action d'un (1) euro de valeur nominale.

L'annexe 1 détaille le Projet de statuts constitutifs de SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS.

Au jour de l'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire du domaine public après levée de la condition suspensive explicitée au point d), le capital du véhicule de co-investissement sera augmenté dans les conditions suivantes :

- Par SOGARIS IMMO : un apport en numéraire de 4 570 180 d'euros correspondant à la souscription de 4 570 180 actions nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale chacune, libérées partiellement ;
- Par HAROPA PORT : un apport en numéraire de 1 642 545 euros correspondant à la souscription de 1 642 545 actions nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale chacune, libérées intégralement, par incorporation de compte-courant d'associé, selon les modalités exposées au point b) du rapport.

HAROPA a en effet souhaité que sa participation se limite à la capitalisation de la redevance due par la SAS au titre de la CODP les cinq premières années, indexation forfaitaire fixe comprise. Ainsi, le paiement de la créance correspondant au montant de la redevance des cinq premières années, indexation forfaitaire fixe comprise, due par la SAS, sera réalisé par voie d'inscription de ladite somme au crédit d'un compte-courant d'actionnaire dans les comptes de la SAS, et ce en vue de l'incorporation de ladite créance à son capital social dans le cadre de l'augmentation de capital de la SAS qui sera réservée à HAROPA.

A l'issue de l'augmentation de capital, le capital social sera porté de 2 000 001 euros à 8 212 726 euros par émission de 6 212 725 actions nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale chacune.

Dans la mesure où le montage envisagé conduirait la Société, via SOGARIS IMMO, société contrôlée au sens de l'article L.233 du Code de commerce, à détenir indirectement plus de 10 % des droits de vote de la SAS, il convient, conformément à l'article L.1524-5 du CGCT issu de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 (dite « 3DS »), d'obtenir l'accord exprès des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires et du SID, à peine de nullité.

b) Apports en compte courant des associés

Les apports en fonds propres seront complétés par des avances en compte courant d'associés effectuées à 100% par SOGARIS IMMO, dans les conditions suivantes :

- Durée : 51 années (durée égale à la durée de la SAS)
- Montant : 15 M€ (hors capitalisation des intérêts)

- Rémunération : intérêt au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible, tel qu'il est défini au 3° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts.

Les apports en compte courant seront effectués en fonction des besoins de la SAS, dans le respect du Plan d'Affaires tel qu'annexé au présent rapport, dès réception d'un avis d'appel de fonds ; étant précisé que le premier appel de fonds n'interviendra qu'après libération intégrale par SOGARIS IMMO des montants prévus à l'augmentation de capital décrite ci-avant.

Il est précisé au Conseil d'Administration que la convention d'avance en compte courant d'associé est une convention courante conclue à des conditions normales de marché.

Il résulte de tout ce qui précède que le projet d'investissement sera financé par SOGARIS IMMO et HAROPA PORT comme suit :

Fonds propres et quasi-fonds propres	Capital (Apports en numéraire)	SOGARIS IMMO (80%)	6 570 180 euros
		HAROPA PORT (20%)	1 642 546 euros
	Montant maximal des avances en compte courant d'associé (hors intérêts capitalisés)	SOGARIS IMMO (100 %)	15 000 000 euros
Total			23 212 726 euros

c) Principales modalités du pacte d'associés

SOGARIS SAEML, SOGARIS IMMO et HAROPA PORT, en présence de la SAS, entendent conclure un pacte d'associés dont le projet est joint au présent rapport. L'annexe 2 détaille le projet de pacte d'associés.

Garantie accordée par la Société en faveur de sa filiale et au bénéfice de HAROPA PORT

Comme indiqué ci-avant, SOGARIS SAEML intervient au pacte d'associés en qualité de partie afin de garantir toute défaillance de SOGARIS IMMO au titre des engagements souscrits par celle-ci dans le cadre du pacte selon les modalités ci-dessus détaillées.

Cette garantie constitue ainsi une Décision Importante au sens du Pacte d'actionnaires de SOGARIS SAEML, et entre dans le champ d'application de l'article L.225-35 du Code de commerce. C'est pourquoi il est demandé au Conseil d'Administration d'autoriser préalablement à la mise en œuvre de la garantie, les conditions dans lesquelles cette dernière sera accordée.

En application des dispositions de l'article L 225-35 du Code de commerce, le Directeur Général en rendra compte au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

Enfin, compte-tenu des conditions dans lesquelles la garantie sera accordée entre deux sociétés (la Société et sa filiale SOGARIS IMMO) ayant des dirigeants communs, laquelle s'inscrit également dans une convention (pacte) conclue entre sociétés ayant des dirigeants communs, la présente garantie et le pacte feront l'objet d'une délibération n°14 dans le respect du dispositif prévu à l'article L.225-38 du Code de commerce.

Principaux termes et conditions du pacte d'associés :

- Président : Le premier Président de la SAS est SOGARIS SAEML.

Le mandat du Président est exercé à titre gratuit.

La durée du mandat du Président est de trois (3) ans et prend fin lors de l'assemblée générale annuelle des Associés statuant sur les comptes du sixième exercice clos suivant sa nomination. Le mandat du Président est renouvelable.

- Convention de gestion administrative et d'asset management : confiée à SOGARIS SAEML pour une durée initiale de cinq (5) ans, prenant effet au jour de l'immatriculation de la SAS.
- Convention de gestion locative et immobilière : confiée à SOGARIS SAEML pour une durée initiale de cinq (5) ans, prenant effet au jour de la mise en exploitation de l'ensemble immobilier.
- Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage : confiée à SOGARIS SAEML pour une durée égale à la durée du projet de réhabilitation, prenant effet au jour de l'immatriculation de la SAS.
- Comité de Suivi : composé de trois (3) membres disposant chacun d'une voix, dont deux (2) désignés par SOGARIS IMMO et un (1) désigné par HAROPA PORT.

Le Comité de Suivi se réunit deux (2) fois an au moins, et a vocation à émettre un avis préalable dans les conditions suivantes :

Avis préalable du Comité de suivi à la majorité simple des membres du comité de suivi présents ou représentés :

- a. l'approbation du budget annuel préparé par le Président à l'exception des cas prévus au point b) suivant ;
- b. l'acquisition, l'aliénation, la cession, la réorganisation (ou opération assimilée) d'actif(s) et de droits réels, notamment toute signature de vente en état futur d'achèvement et de contrat de promotion immobilière sous réserve que les modalités de mise en œuvre soient conformes à ce qui est prévu au dernier Plan d'Affaires approuvé par le Comité de suivi ;
- c. toute décision relative aux contentieux et litiges supérieurs à 200.000 euros, hors contentieux et litiges portant sur des impayés locatifs ;
- d. tout engagement de quelque nature que ce soit, hors travaux, qui représente une charge complémentaire ou non prévue au budget adopté dès lors que le montant est compris entre 100 000 euros et 200 000 euros hors taxes ;
- e. tout engagement au titre des travaux à réaliser, qui représente une charge non prévue au budget adopté dès lors qu'il en résulte une variation comprise entre 2% et 5% dudit budget ;
- f. toute renonciation à la mise en œuvre de tout droit ou prérogative prévus aux termes d'une convention conclue avec le Président, l'un des associés ou l'un des affiliés dudit associé ou Président ;
- g. tout recours à l'emprunt auprès de tiers pour un montant supérieur à 1.000.000 euros qui n'est pas inscrit dans le dernier Plan d'Affaires approuvé et tout remboursement anticipé de ces emprunts ;
- h. tout prêt, caution, aval ou garantie accordés par la Société suivants des montants définis au Plan d'affaires ;
- i. toute décision conduisant à l'augmentation des engagements financiers de SOGARIS IMMO dès lors que ceux-ci n'impliquent pas d'engagements financiers supplémentaires pour HAROPA PORT ou une dilution de la participation d'HAROPA PORT au capital de la Société ;
- j. les projets de comptes annuels et d'affectation du résultat et la distribution de dividendes, réserves, primes d'émission ou d'apport.

Le Comité de Suivi sera convoqué en cas d'urgence, à savoir sans délai, pour informer les membres des conditions de réception de tous travaux dès lors que le montant desdits travaux est supérieur ou égal à 1 000 000 d'euros.

Avis préalable du Comité de suivi à l'unanimité des membres du Comité de suivi présents ou représentés :

- a. l'agrément des nouveaux associés ainsi que tout agrément qui serait sollicité au titre d'une sûreté de quelque nature que ce soit qui pourrait être consentie par un Associé sur ses Titres ;

- b. tout engagement qui représente une charge non prévue au budget adopté ou au Plan d’Affaires dès lors que ledit engagement :
 - i. hors travaux, a un impact financier supérieur à 200 000 euros ;
 - ii. s’agissant de travaux, a un impact financier de telle sorte qu’il en résulte une variation de plus de 5% du coût estimé du Projet ;
 - iii. entraîne une modification de la grille tarifaire des redevances des sous ;
 - iv. entraîne une modification de la stratégie de financement ;
 - c. toute décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Société ;
 - d. l’augmentation des engagements des Associés non prévus dans le Plan d’Affaires initial dès lors qu’elle implique une dilution de la participation de HAROPA PORT au capital de la Société ou une augmentation des engagements financiers d’HAROPA PORT ;
 - e. la conclusion, modification, la reconduction même tacite, le renouvellement ou la résiliation de toute convention conclue avec le Président, l’un des associés ou l’un des affiliés dudit associé ou Président ;
 - f. toute décision entraînant une modification des principes et règles comptables appliqués par la Société ;
 - g. tout projet de commercialisation de quelque nature que ce soit portant sur les actifs de la Société, dès lors que l’activité envisagée entraîne une modification de la programmation prévue dans le cadre du Projet ;
 - h. tout avenant aux conventions visées à l’article 5.2 du Pacte prévoyant une rémunération dite « rémunération complémentaire », pour l’exécution de missions spécifiques non prévues dans lesdites conventions.
 - i. tout transfert de siège social ;
 - j. toute cession, nantissement, acquisition et/ou souscription (en ce compris les apports) de titres au sein d’une autre société ou groupement avec ou sans personnalité morale sous quelque forme que ce soit, ou abandon de droits attachés à ces titres, et qui ne serait pas prévu dans le plan d’affaires ;
 - k. toute modification des statuts relative à l’objet social ;
 - l. toute modification, directe ou indirecte, à terme ou immédiate du capital de la Société ;
 - m. toute émission de valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, toute décision de réduction du capital de la Société, ainsi que de manière générale, toute émission de titres de créance amortissement ou augmentation du capital social ;
 - n. toute fusion, scission, réorganisation, dissolution, liquidation, apport partiel d’actifs.
- Politique de distribution : principe de distribution annuelle des dividendes par la SAS d’un minimum de 60 % du résultat distribuable pendant la durée du Pacte, tel que défini à l’article L. 232-11 du Code de commerce sous réserve du respect des conditions prévues à l’article 4.6 du Pacte.
 - Cession de titres :
 - o Inaliénabilité : pour une durée de huit (8) ans
 - o Transfert libre : entre associés ou par un associé à l’un de ses affiliés n’exerçant pas une activité en concurrence directe avec celle de la SAS.
 - o Transfert de titres au profit d’un tiers, y compris d’un affilié d’un des associés exerçant une activité en concurrence directe avec celle de la SAS, soumis à une procédure de préemption et à une procédure d’agrément préalable unanime du Comité de Suivi.
 - Durée du Pacte : alignée sur la durée de la Convention d’Occupation Temporaire (COT) du domaine public à signer avec HAROPA, soit cinquante (50) ans.

Il est précisé au Conseil d’Administration, concernant les conventions de gestion administrative et d’asset management, de gestion locative et immobilière, de compte courant d’associés et d’assistance à maîtrise d’ouvrage, que ces dernières sont des conventions courantes conclues à des conditions normales de marché.

d) **Convention d'occupation temporaire du domaine public (CODP)**

La Société et HAROPA PORT entendent signer une convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels par laquelle HAROPA PORT autorise la Société à occuper les Pavillons 1 et 2 sis 24-26 quai d'Austerlitz, Paris (75013). Les principaux termes et conditions sont les suivants :

- Titulaire de la CODP : La SAS à compter de son immatriculation a vocation à se substituer à la Société dans l'intégralité des droits et obligations attachés à la Convention d'occupation du domaine public. Ainsi, la CODP serait signée par la Société sous la condition suspensive de la substitution de la SAS au plus tard le 15 septembre 2023.
- Durée : 50 ans
- Redevance : 308 000 € HT (valeur 2023) indexée sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).
- Mécanisme de paiement de la redevance les cinq premières années : Le montant de la redevance des cinq premières années suivant l'entrée en vigueur de l'autorisation d'occupation, augmentée d'un montant forfaitaire fixe d'indexation convenue entre les parties, s'élève à la somme de 1 642 545 € HT dont le règlement serait réalisé par voie d'inscription de ladite somme au crédit d'un compte-courant d'actionnaire dans les comptes de la SAS, et ce en vue de l'incorporation de ladite créance à son capital social dans le cadre de l'augmentation de capital de la SAS qui sera réservée à HAROPA.
- Travaux d'aménagement par le Titulaire : Le Titulaire s'engage à réaliser les travaux de réhabilitation et d'aménagements des pavillons 1 & 2 tels que définis au plan d'affaires. La convention intègre les phases d'études et de travaux de réhabilitation du site.
- Engagement de trafic fluvial : La CODP prévoit un engagement de trafic fluvial qui devra atteindre en année pleine d'exploitation, à partir de la 3^{ème} année, 37 440 palettes de colis légers, soit 3 744 EVP (considérant qu'un 1 EVP = 10 palettes). La montée en puissance s'opérant sur trois ans à compter de la mise en exploitation du site (25% du trafic annuel attendu la 1^{ère} année ; 50% du trafic annuel attendu la 2^{ème} année ; 100% au cours et à partir de la 3^{ème} année).
- Cas de résiliation spécifiques de la CODP : La CODP prévoit des cas de résiliation spécifiques (i) au cas où la demande de permis de construire n'est pas déposée devant l'autorité compétente avant le 30 septembre 2024, sauf cas de force majeure dont la durée ne pourra excéder 24 mois, (ii) au cas où le permis de construire est définitivement refusé ou annulé par suite de recours des tiers ou fait l'objet d'une décision de retrait, (iii) au cas où, à l'issue de la réalisation des diagnostics de structure, et au plus tard le 15 septembre 2023, le Titulaire estimait que l'état de la structure remet en cause l'économie générale de la réhabilitation telle que prévue dans l'offre compte-tenu du surcoût des travaux à réaliser, si bien qu'il serait dans l'impossibilité d'exécuter la convention dans les conditions de son offre retenue dans le cadre de la procédure d'appel à projets rappelée en préambule, et si dans cette hypothèse aucune voie n'est trouvée entre le Titulaire et HAROPA pour conforter le projet et son équilibre financier, (iv) au cas où la construction des aménagements à réaliser par le Titulaire n'est pas commencée dans un délai de neuf mois à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif, sauf cas de force majeure dont la durée ne pourra excéder 24 mois.
- Indemnisation de la SAS en cas de résiliation de la CODP par HAROPA PORT pour un motif d'intérêt général : La SAS aura droit à l'indemnisation suivante, au titre du préjudice direct, matériel et certain causé par la résiliation :
 - si la résiliation intervient avant la troisième année suivant l'achèvement des travaux : le montant correspondant aux dépenses exposées par la SAS pour la réalisation des travaux ;
 - si la résiliation intervient après la troisième année suivant l'achèvement des travaux : le montant le plus élevé entre la valeur non amortie des dépenses exposées par la SAS pour la réalisation des travaux et, la dernière valeur d'expertise en l'état de détention
 - et un montant correspondant au montant de toutes pénalités dues par la SAS auprès de tout organisme bancaire dans le cadre des résiliations à initier par la SAS.

- Clause de stabilité de l'actionnariat : La SAS est tenue d'informer HAROPA PORT de tout projet de changement de contrôle de la SAS au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, et résultant (i) d'une modification dans la répartition de son capital entre ses associés et/ou dans la répartition de ses droits de vote ou (ii) de tout projet de changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce des associés de la SAS sous quelque forme que ce soit, afin que HAROPA PORT puisse donner son agrément à un tel changement.

e) Contrat d'apporteur d'affaires au profit de HAROPA PORT

HAROPA PORT a souhaité qu'il puisse être pris en compte, dans le cadre de la commercialisation des pavillons réhabilités, une rémunération à percevoir par HAROPA PORT en qualité d'apporteur d'affaires. Le montant des honoraires serait fixé à 10 % HT de la redevance faciale annuelle hors taxes, hors charges et accessoires de la première année. Dans ces conditions, HAROPA PORT et la SAS entendent conclure un contrat d'apporteur d'affaires afin de préciser l'étendue des missions et le montant de la rémunération qui serait alors perçue par HAROPA PORT.

Etant précisé que la convention de gestion administrative et d'Asset Management qui serait conclue entre la SAS et la Société en qualité de prestataire, prévoit, dans l'hypothèse de la commercialisation par HAROPA PORT en qualité d'apporteur d'affaires, le montant des honoraires de la Société qui sera égal à 5 % HT de la redevance faciale annuelle hors taxes, hors charges et accessoires de la première année.

Compte-tenu des termes et conditions spécifiques du contrat d'apporteur d'affaires à conclure entre HAROPA PORT et la SAS, la convention constitue au niveau de la SAS une convention règlementée au sens de l'article L.225-38 du Code de commerce qui fera l'objet d'une ratification par l'assemblée générale de ses actionnaires.

SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS

Société par actions simplifiée
Place de la Logistique – RUNGIS (94150)
RCS de CRETEIL
(en cours d'immatriculation)

STATUTS CONSTITUTIFS

PROJET

- **SOGARIS IMMO**, Société par actions simplifiée au capital de 3 157 471 euros, dont le siège social est situé Place de la Logistique - 94150 RUNGIS (Val-de-Marne), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 407 784 214, représentée par son Président, Monsieur Jonathan SEBBANE, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes

ci-après dénommée « **SOGARIS IMMO** »,

- **GRAND PORT FLUVIO MARITIME DE L'AXE SEINE**, établissement public de l'état, dont le siège est situé au 71 quai Colbert – 76600 LE HAVRE, immatriculé au registre du commerce et des sociétés du Havre sous le numéro 899 614 804, représenté par [*], [*], ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu d'une décision du conseil d'administration en date du [*] / dûment habilité en vertu des présentes,

ci-après dénommé « **HAROPA PORT** »,

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiée qu'elles ont décidé d'instituer.

Article 1 – Forme

Il est formé ce jour à la signature des présents statuts une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts, ci-après dénommée la « Société ».

La Société fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés. En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la Société fonctionne sur le mode unipersonnel. Dans cette hypothèse, l'associé unique exerce alors les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés dans les sociétés par actions simplifiées pluripersonnelles.

En présence d'un associé unique, celui-ci exercera les pouvoirs dévolus par la loi et les présents statuts à la collectivité des associés lorsqu'une prise de décision collective est nécessaire. Les modalités de consultation des associés sont alors inapplicables. Les décisions prises par l'associé unique sont répertoriées dans un registre coté et paraphé.

Article 2 – Objet social

La Société a pour objet :

- la réhabilitation et l'exploitation, notamment par voie d'amodiation, d'un ensemble immobilier dénommé « Pavillon 1 et Pavillon 2 du Port d'Austerlitz » d'une surface de plus de 6.000 m² situé sur le Port d'Austerlitz, dans les conditions prévues par le titre d'occupation consenti à la Société par HAROPA PORT ;
- la commercialisation par la voie de conclusion de contrats de sous-occupation de l'ensemble immobilier visé ci-dessus et de ses ouvrages d'accompagnement, dans les conditions prévues par le titre d'occupation consenti à la Société par HAROPA PORT ;
- la conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet prévu ci-dessus, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toute convention d'avance en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention de ces financements et la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes, de nature à favoriser la réalisation de cet objet.

Article 3 - Dénomination

La dénomination de la Société est : « **SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS** ».

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée des mots écrits lisiblement « Société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'indication du capital social ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé à l'adresse suivante : Place de la Logistique – RUNGIS (94150)

Il peut être transféré en tout endroit par la collectivité des associés dans les conditions prévues aux articles 16 et 17, après avis unanime du Comité de Suivi.

Article 5 – Durée

La durée de la Société est fixée à cinquante et une (51) années, à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par les associés.

Article 6 - Apports

A sa constitution il est fait apport à la Société d'une somme totale en numéraire de deux millions et un (2 000 001) euros.

Cet apport est effectué par les associés dans les proportions suivantes :

- **SOGARIS IMMO** : un apport en numéraire de deux millions (2 000 000) euros correspondant à deux millions (2 000 000) d'actions d'un (1) euro de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et libérées ;
- **HAROPA PORT** : un apport en numéraire d'un (1) euro correspondant à une (1) action d'un (1) euro de valeur nominale, intégralement souscrite et libérée ;

Le versement des fonds correspondants, a été constaté par un certificat établi le [*] par la banque [*] sise [*], dont un exemplaire est annexé aux présents statuts.

Article 7 – Capital social

Le capital social de la Société est fixé à la somme de deux millions et un (2 000 001) euros.

Il est divisé en deux millions et une (2 000 001) actions, d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune.

Article 8 – Modifications du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par une décision collective des associés dans les conditions prévues aux articles 16 et 17 des statuts..

La collectivité des associés peut déléguer au Président la compétence ou les pouvoirs nécessaires à l'effet de décider ou de réaliser, dans les conditions fixées par la loi, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation du capital par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé au(x) propriétaire(s) des actions existantes dans les conditions légales. Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel. Les associés peuvent également supprimer le droit préférentiel de

souscription, en tout ou partie, par une décision collective des associés dans les conditions légales.

Toute personne n'ayant pas la qualité d'associé ne peut entrer dans la Société, à l'occasion d'une augmentation de capital, sans être préalablement agréée par la collectivité des associés, statuant dans les conditions précisées à l'article 12 ci-après pour l'autorisation des cessions d'actions. L'attributaire des actions nouvelles doit, dans ce cas, solliciter son agrément au moment de la souscription.

Le capital social peut être réduit, en vertu d'une décision de la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, prise sur le rapport du Président, par voie de réduction du nombre d'actions ou de leur valeur nominale, notamment dans les cas de pertes constatées.

Article 9 – Libération des actions

Les actions en numéraire émises à la suite d'une augmentation de capital doivent être obligatoirement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription. La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur demande du Président dans un délai maximum de cinq ans du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du Président, adressée à chaque associé.

En cas de défaillance d'un associé, et passé un délai de trente (30) Jours Ouvrés suivant la réception d'une mise en demeure relative à l'avis d'appel de fonds effectué par le Président, , les sommes dues seront, de plein droit, productives d'intérêt au taux annuel de 5 %, sans préjudice des autres recours et sanctions prévus par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans le délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à ces formalités.

Article 10 – Forme des titres

Les actions ont la forme nominative. La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires, sur les registres que la Société tient à cet effet en son siège social.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le Président.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Article 11 – Cession des actions

Les actions sont librement négociables.

La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par le cédant ou son mandataire.

L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».

Les cessions d'actions entre associés sont libres.

Article 12 – Inaliénabilité – préemption – agrément – contrôle

Les articles 12.1 à 12.5 des présents statuts s'appliquent au transfert des actions de la Société.

Pour les besoins des articles venant ci-après :

- Le terme « **Titre(s)** » désigne les actions de la Société (en ce compris ses démembrements, nue-propriété, usufruit), ou autres valeurs mobilières émises par la Société donnant droit immédiatement ou à terme, par conversion, échange, remboursement, présentation ou exercice d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution de titres représentatifs d'une quotité du capital ou de droits de vote de la société, notamment et sans que cette liste soit limitative, les actions ordinaires, les actions de préférence, les obligations convertibles, les obligations avec bons de souscription d'actions, les obligations échangeables contre des actions, les bons de souscription d'actions, les valeurs mobilières composées, ainsi que les droits préférentiels de souscription ou d'attribution susceptibles d'être détenus par les associés.
- Le terme « **Transfert** » désigne toute cession, apport, transmission ou transfert, sous quelque forme que ce soit, de Titres et comprend plus particulièrement, (i) les transferts à titre onéreux ou gratuit alors même que le transfert aurait lieu par voie de renonciation individuelle au droit préférentiel de souscription en faveur de personnes dénommées, d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice ou que le transfert de propriété serait différé, (ii) les transferts, sous forme de dation en paiement ou par voie d'échange, de prêt de titres, de vente à réméré, d'apport en nature, d'apport partiel d'actif, de fusion, de scission ou de tout autre mode de transmission universelle du patrimoine, quelle que soit la forme de la ou les sociétés, par voie de distribution de dividendes, de réduction du capital, ou de liquidation d'une société, ou à titre de garantie, (iii) les transferts à titre de garantie ainsi que tout nantissement de comptes d'instruments financiers sur lesquels des Titres sont inscrits ou de toute autre manière semblable et (iv) les transferts portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou sur tout autre droit attaché à une valeur mobilière, y compris tout droit de vote ou de percevoir des dividendes, ou tout démembrement de propriété.

12.1 - Inaliénabilité

Les Titres de la Société sont inaliénables pendant une durée de huit (8) ans (la « **Période d'Inaliénabilité** ») à compter de la date d'immatriculation de la Société.

L'inaliénabilité interdit tout Transfert des Titres.

L'interdiction d'aliéner peut être levée à titre exceptionnel par une décision unanime de la collectivité des associés en cas de disparition de la personnalité morale d'un associé pendant la Période d'Inaliénabilité, afin de permettre la transmission de Titres résultant de cet événement.

Dans un tel cas, le ou les cessionnaires ou attributaires resteront tenus de respecter l'interdiction d'aliéner jusqu'à son terme.

Tout Transfert de Titres effectué en violation de la présente clause d'inaliénabilité est nulle.

12.2 – Prémption

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité (sauf transfert libre ou accord préalable écrit et unanime des Associés), un droit de prémption s'applique à tout Transfert des Titres de la Société dans les conditions prévues par le présent article (« **Droit de Prémption** »).

L'associé souhaitant procéder à un Transfert (ci-après « l'associé cédant ») devra procéder à une notification de son projet de Transfert au Président de la Société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la « **Notification de Transfert** »), laquelle indique :

- 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 des Titres de la Société dont le Transfert est envisagé, lequel doit correspondre au total des Titres détenues par l'Associé cédant,
- v. le prix offert pour chaque Titre transféré qui ne pourra être qu'un prix en numéraire, ainsi que la méthode de détermination du prix offert,
- vi. le cas échéant, l'évaluation réalisée par un expert indépendant sur la valeur vénale de chaque Titre,
- 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 Associés de prendre leur décision en toute connaissance.

La Notification de Transfert constituera une offre irrévocable et inconditionnelle de l'associé cédant aux associés non cédants de leur vendre les Titres concernés, aux conditions mentionnées dans ladite Notification de Transfert.

Dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de la Notification de Transfert, chacun des Associés non cédants pourra notifier à l'associé cédant, une notification en réponse indiquant :

- sa décision de renoncer de manière ferme et définitive à exercer son Droit de Prémption en relation avec le Transfert de Titres concerné ; ou
- sa décision d'exercer son Droit de Prémption et d'acquérir l'intégralité des Titres concernés au prix et dans les conditions indiquées dans la Notification de Transfert.

Dans l'hypothèse où un associé non cédant n'aurait pas adressé de notification en réponse à l'associé cédant dans le délai mentionné ci-avant, l'associé non cédant concerné sera réputé avoir irrévocablement renoncé à l'exercice de son Droit de Prémption.

Dans l'hypothèse où l'un des associés non cédants aurait valablement exercé son Droit de Prémption dans les délais et conditions prévus ci-dessus, le Transfert des Titres concernés 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 du Transfert dans le registre des mouvements de titres de la Société contre paiement du prix, au plus tard trois (3) mois après la date de la notification en réponse (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 associés non cédants ont valablement exercé leur Droit de Prémption, les Titres seront répartis entre eux proportionnellement à leur participation dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Dans l'hypothèse où aucun des associés n'aurait valablement exercé son Droit de Prémption, l'associé cédant serait alors libre, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 12.3, de céder les Titres à tout tiers acquéreur dans un délai de trois (3) mois à compter de l'expiration du délai de réponse (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.

Article 12.3 – Agrément

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité, le Transfert de Titres à un tiers non associé est également soumis à l'agrément préalable du Comité de suivi statuant à l'unanimité (l' « **Agrément** »).

Le Comité de suivi dispose d'un délai de quatre (4) mois, à compter de la Notification de Transfert de Titres, pour statuer sur sa décision d'agréer ou non le tiers cessionnaire.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément, qui n'a pas à être motivée, doit être notifiée à l'associé cédant dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de ladite décision.

Si l'agrément est refusé, l'associé cédant peut, dans les dix (10) jours ouvrés de la notification de refus qui lui est faite par la société, notifier à la société, qu'il renonce à son projet de Transfert. A défaut d'une telle renonciation, le Président est tenu de faire acquérir la totalité des Titres objet de la notification, soit par un ou plusieurs associés, soit par un tiers, soit par la Société elle-même dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la notification du refus d'agrément.

A cet effet, le Président doit inviter chaque associé non cédant, dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément, à lui indiquer s'il entend acquérir lesdites Titres.

Les offres d'achat sont notifiées par les associés non cédants au Président dans les trente (30) jours ouvrés de la notification de l'invitation qu'ils ont reçue :

- la répartition entre les associés acheteurs des Titres objet de la notification est faite par le Président, proportionnellement à leur participation dans le capital et dans la

limite de leurs demandes ;

- le Président notifie l'identité du ou des acquéreurs à l'associé cédant qui s'engage à procéder audit Transfert dans les conditions du présent article et dans un délai maximum de vingt (20) jours ouvrés à compter de ladite notification au Président.

Si aucune offre d'achat n'a été adressée au Président dans le délai ci-dessus, ou si les offres ne portent pas sur la totalité des Titres objet de la notification, ces Titres peuvent être achetés par un tiers, sous réserve de la présente procédure d'agrément, ou par la société, qui est alors tenue de les céder dans un délai de six (6) mois ou de les annuler. Dans le cas de rachat par un tiers, l'associé cédant s'engage irrévocablement à voter en faveur de l'agrément du tiers présenté par les associés non cédants.

Si les Titres objet de la notification n'ont pas été achetés ou rachetés dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus d'agrément, l'associé cédant peut réaliser le Transfert des Titres au profit du tiers cessionnaire visé dans la notification, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus d'agrément et dans le strict respect des termes et conditions de la notification.

En cas d'agrément ou à défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois susmentionné majoré des dix (10) jours ouvrés pour la notification de la décision, l'agrément est réputé acquis au bénéfice du tiers cessionnaire et l'associé cédant peut transférer les Titres objet de la notification dans le délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de l'expiration du délai d'agrément et dans le strict respect des termes et conditions de la notification. A défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

12.4 – Changement de contrôle

En cas de changement de contrôle, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, d'un des associés, ce dernier devra en informer le Président de la Société et les autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai minimum de trente (30) jours précédant le changement effectif de contrôle.

Article 13 – Droits et obligations attachés aux actions

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et de l'achat ou de la vente d'actions nécessaire.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent.

La location des actions est interdite.

Article 14 – Gouvernance de la société

Article 14.1 – Président

La Société est dirigée par un Président, personne physique ou morale.

Le Président est nommé par décision de la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, pour une durée de trois (3) ans, expirant lors de la décision de la collectivité des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Le mandat du Président est renouvelable.

En cas de décès, démission, révocation ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à trois (3) mois, il est pourvu à son remplacement dans les conditions ci-dessus fixées.

Les fonctions de Président sont exercées à titre gratuit. Toutefois, le Président peut obtenir le remboursement sur justificatifs des dépenses engagées pour les besoins de l'exécution de l'objet social de la Société et au titre de ses frais de représentation de la Société dans la limite d'un plafond annuel fixé, sauf décision différente des associés, à dix mille (10.000) euros.

Le Président est révocable à tout moment, par décision de la collectivité des associés sur juste motif.

Sont susceptibles de constituer un juste motif de révocation :

- le manquement caractérisé et répété à ses obligations,
- toute attitude de nature à compromettre l'intérêt social ou le fonctionnement de la société,
- lorsque le Président est une personne morale, la résiliation fautive par la Société du contrat de gestion administrative, financière, comptable, juridique et fiscale de la Société conclu avec le Président.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société vis-à-vis des tiers et pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des attributions exercées collectivement par les associés en cas de pluralité d'associés. En particulier, le Président ne peut agir pour les décisions visées à l'article 14.3.2 sans l'autorisation préalable du comité de suivi et, dans les cas visés à l'article 16 et la loi, de la collectivité des associés.

Article 14.2 – Direction générale

Sur proposition du Président de la Société, un Directeur général peut être désigné par décision collective des associés, pour une durée limitée ou non.

Celui-ci a pour rôle d'assister le Président dans ses fonctions.

En cas de cessation des fonctions du Président de la société, il conserve, sauf décision contraire des associés, ses fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Le Directeur général peut représenter la Société vis-à-vis des tiers.

Tout Directeur général peut démissionner de ses fonctions ou être révoqué dans les mêmes conditions que le Président de la société.

14.3 – Comité de suivi

14.3.1 – Rôle, composition et fonctionnement du Comité de suivi

Il est institué un comité de suivi au sein de la Société ayant pour mission de :

- suivre l'avancement de la mise en œuvre du plan d'affaires,
- statuer sur les demandes d'agrément formulées en application de l'article 12.3 des présents statuts,
- donner un avis préalablement à la mise en œuvre par le Président ou le Directeur général ou l'examen par la collectivité des associés des décisions visées à l'article 14.3.2.

Le Comité de suivi et ses membres ne sont dotés d'aucun pouvoir de représentation ou de direction de la Société.

Le Comité de suivi est composé de trois (3) membres disposant chacun d'une voix, dont deux (2) désignés par SOGARIS IMMO et un (1) désigné par HAROPA PORT.

Le Comité de suivi désigne son président parmi les membres désignés par SOGARIS IMMO.

Tout membre du Comité de suivi peut se faire assister ou représenter par tout salarié employé par l'associé qu'il représente.

Les membres du Comité de suivi ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions mais seront remboursés des frais engagés sur présentation de justificatifs.

Le Comité de suivi se tiendra au minimum une fois par semestre et de manière générale aussi souvent que nécessaire.

Les réunions du Comité de suivi se tiendront valablement sur première convocation si au moins deux (2) membres sur trois (3) dont au moins le représentant d'HAROPA PORT sont présents ou représentés. Aucun quorum n'est requis sur seconde convocation.

Les convocations seront envoyées sur un ordre du jour déterminé, par tout moyen écrit, notamment par courriel à l'initiative du Président de la Société ou d'un des membres du comité de suivi, quinze (15) jours au moins avant la tenue de la réunion sur première convocation, et cinq (5) jours ouvrés au moins avant sur seconde convocation.

En cas d'urgence, ce délai de convocation peut être écourté.

Le Comité de suivi peut se réunir sans délai avec l'accord préalable de tous ses membres.

Le Comité de suivi se tiendra dans un lieu déterminé précisé dans la convocation ou par visioconférence ou conférence téléphonique.

De manière exceptionnelle, en raison d'une situation urgente et avec l'accord unanime de tous ses membres, le Comité de suivi peut être réputé tenu par échanges de correspondances sécurisées permettant l'identification des membres appelés à voter.

Le Comité de suivi est préalablement consulté pour les décisions importantes ci-après listées.

14.3.2 – Avis préalable du Comité de suivi

14.3.2.1 – Avis préalable du Comité de suivi à la majorité simple

Avant leur mise en œuvre ou leur soumission à la collectivité des associés, l'avis préalable du Comité de suivi est requis pour les décisions suivantes :

Avis devant être adoptés à la majorité simple des membres du Comité de suivi présents ou représentés :

- a) l'approbation du budget annuel préparé par le Président à l'exception des cas prévus au point b) de l'article 14.3.2.2.;
- b) l'acquisition, l'aliénation, la cession, la réorganisation (ou opération assimilée) d'actif(s) et de droits réels, notamment toute signature de vente en état futur d'achèvement et de contrat de promotion immobilière sous réserve que les modalités de mise en œuvre soient conformes à ce qui est prévu au dernier Plan d'Affaires approuvé par le Comité de suivi ;
- c) toute décision relative aux contentieux et litiges supérieurs à 200.000 euros, hors contentieux et litiges portant sur des impayés locatifs ;
- d) tout engagement de quelque nature que ce soit, hors travaux, qui représente une charge complémentaire ou non prévue au budget adopté dès lors que le montant est compris entre 100 000 euros et 200 000 euros hors taxes,
- e) tout engagement au titre des travaux à réaliser, qui représente une charge non prévue au budget adopté dès lors qu'il en résulte une variation comprise entre 2% et 5% dudit budget ;
- f) toute renonciation à la mise en œuvre de tout droit ou prérogative prévus aux termes d'une convention conclue avec le Président, l'un des associés ou l'un des affiliés dudit associé ou Président ;
- g) tout recours à l'emprunt auprès de tiers pour un montant supérieur à 1.000.000 euros qui n'est pas inscrit dans le dernier Plan d'Affaires approuvé et tout remboursement anticipé de ces emprunts ;
- h) tout prêt, caution, aval ou garantie accordés par la Société suivants des montants définis au Plan d'affaires ;
- i) toute décision conduisant à l'augmentation des engagements financiers de SOGARIS IMMO dès lors que ceux-ci n'impliquent pas d'engagements financiers

supplémentaires pour HAROPA PORT ou une dilution de la participation d'HAROPA PORT au capital de la Société ;

- j) les projets de comptes annuels et d'affectation du résultat et la distribution de dividendes, réserves, primes d'émission ou d'apport.

Par ailleurs, le Président s'engage à convoquer le Comité de Suivi dans les conditions prévues à l'article 14.3.1 en cas d'urgence, à savoir sans délai, pour informer les membres des conditions de réception de tous travaux dès lors que le montant desdits travaux est supérieur ou égal à 1 000 000 d'euros.

14.3.2.2 – Avis préalable du Comité de suivi à l'unanimité

L'avis du Comité de suivi est donné à l'unanimité des droits de vote des membres du comité de suivi présents ou représentés comprenant impérativement le vote favorable du membre du Comité de suivi représentant HAROPA PORT pour les décisions suivantes:

Avis devant être adoptés à l'unanimité des membres du Comité de suivi présents ou représentés :

- a) l'agrément des nouveaux associés ainsi que tout agrément qui serait sollicité au titre d'une sûreté de quelque nature que ce soit qui pourrait être consentie par un Associé sur ses Titres ;
- b) tout engagement qui représente une charge non prévue au budget adopté ou au Plan d'Affaires dès lors que ledit engagement :
 - i. hors travaux, a un impact financier supérieur à 200 000 euros ;
 - ii. s'agissant de travaux, a un impact financier de telle sorte qu'il en résulte une variation de plus de 5% du coût estimé du Projet ;
 - iii. entraîne une modification de la grille tarifaire des redevances des sous-occupants ;
 - iv. entraîne une modification de la stratégie de financement ;
- c) toute décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Société ;
- d) l'augmentation des engagements des Associés non prévus dans le Plan d'Affaires initial dès lors qu'elle implique une dilution de la participation de HAROPA PORT au capital de la Société ou une augmentation des engagements financiers d'HAROPA PORT ;
- e) la conclusion, modification, la reconduction même tacite, le renouvellement ou la résiliation de toute convention conclue avec le Président, l'un des associés ou l'un des affiliés dudit associé ou Président ;
- f) toute décision entraînant une modification des principes et règles comptables appliqués par la Société ;
- g) tout projet de commercialisation de quelque nature que ce soit portant sur les actifs de la Société, dès lors que l'activité envisagée entraîne une modification de la programmation prévue dans le cadre du Projet ;
- h) tout avenant aux conventions de gestion administrative et d'asset management et de gestion locative et immobilière prévoyant une rémunération dite « rémunération complémentaire », pour l'exécution de missions spécifiques non prévues dans lesdites conventions.

- i) tout transfert de siège social ;
- j) toute cession, nantissement, acquisition et/ou souscription (en ce compris les apports) de titres au sein d'une autre société ou groupement avec ou sans personnalité morale sous quelque forme que ce soit, ou abandon de droits attachés à ces titres, et qui ne serait pas prévu dans le plan d'affaires ;
- k) toute modification des statuts relative à l'objet social ;
- l) toute modification, directe ou indirecte, à terme ou immédiate du capital de la Société ;
- m) toute émission de valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, toute décision de réduction du capital de la Société, ainsi que de manière générale, toute émission de titres de créance amortissement ou augmentation du capital social ;
- n) toute fusion, scission, réorganisation, dissolution, liquidation, apport partiel d'actifs.

A défaut d'avis favorable unanime du Comité de suivi, le Président pourra :

- soit renoncer au projet soumis au Comité de suivi ;
- soit le soumettre une nouvelle fois au Comité de suivi ;
- soit convoquer la collectivité des associés appelée à statuer sur le projet conformément aux articles 16 et 17 des présents statuts, celle-ci devant statuer à la majorité renforcée.

14.3.3 – Information permanente du Comité de suivi

Chaque trimestre, le Président adressera au Comité de suivi un reporting opérationnel et financier, selon un modèle qui sera agréé lors de la première réunion du Comité de suivi, faisant notamment apparaître les principales données économiques de la période écoulée et indiquant les principaux éléments du compte de résultat et de la situation de dette nette de la société.

Article 15 – Conventions entre la Société et les dirigeants ou les associés

La conclusion, la modification ou la résiliation de toute convention conclue avec le Président, l'un des associés ou l'un des affiliés dudit associé ou Président doit être soumise à l'avis du comité de suivi, en ce compris les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Le Président doit aviser le ou les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le Président, un Directeur général ou l'un des associés de la Société disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent (10 %) ou encore, s'il s'agit d'une Société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Le commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur la conclusion et l'exécution de ces conventions au cours de l'exercice écoulé. Les associés statuent sur ce rapport, chaque année, à l'occasion de l'assemblée générale d'approbation des comptes, l'associé intéressé ne participant pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux Directeurs généraux de la Société et aux autres dirigeants de la société.

Article 16 – Décisions de la collectivité des associés

Toutes les décisions de la collectivité des associés pourront être prises au choix du Président :

- en assemblée générale, pouvant se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence ou tout autre procédé électronique ou informatique, notamment par liaison Internet ;
- à distance, par voie de consultation écrite (courrier, mail, télécopie) ou d'un vote électronique ;
- ou encore résulter d'un acte sous seing privé signé par tous les associés, sans nécessité de procéder à une convocation préalable mais en apportant l'ensemble des éléments leur permettant de prendre des décisions dans ledit acte signé.

L'assemblée générale est convoquée par le Président. Elle peut être également convoquée par le commissaire aux comptes ou par un mandataire de justice, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

La convocation des assemblées générales est faite, aux frais de la société, par lettre simple ou par tout procédé de communication écrite, tel que télécopie ou encore par voie électronique, dont il devra être justifié de l'envoi par la production d'un accusé de réception avec avis de lecture, adressé à chacun des associés, quinze (15) jours ouvrés au moins avant la date de l'assemblée.

Les assemblées sont convoquées au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation. L'ordre du jour doit être indiqué dans la convocation. Celle-ci doit contenir le texte des résolutions proposées, le rapport du Président et, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence, par un associé désigné par l'assemblée.

À chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Celle-ci dûment émargée par les associés présents et les mandataires, est certifiée exacte par le président de séance.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire établi par la Société et remis aux associés qui en font la demande. Il devra compléter le bulletin, en cochant pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote.

Le vote à distance des associés pourra s'effectuer sous forme de courrier électronique. A cette fin, la Société devra recueillir le consentement de chaque associé destinataire des envois dématérialisés de documents.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué par la convocation vaut abstention totale de l'associé.

Une assemblée pourra valablement être convoquée verbalement et être tenue sans délai, dès lors que tous les associés sont présents.

En cas de consultation écrite, le Président doit adresser à chaque associé, aux frais de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou encore par tout procédé de communication écrite tel que télécopie ou mail dont il devra être justifié de l'envoi par la production d'un accusé de réception avec avis de lecture, en même temps qu'un formulaire de vote par correspondance, le texte des résolutions proposées, accompagné de son rapport et, le cas échéant, du rapport du commissaire aux comptes. Les associés disposent d'un délai de dix (10) jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, qui peuvent être émis dans les mêmes formes que l'envoi de la consultation écrite.

Chaque consultation écrite des associés doit impérativement être précédée, dans un délai de dix (10) jours ouvrés avant la date prévue pour cette consultation, de la communication par le Président, à chacun des associés, de tous documents d'information devant leur permettre de se prononcer en parfaite connaissance de cause sur le texte de la ou des résolutions soumises à son avis ou son approbation.

Les décisions de la collectivité des associés sont prises selon les modalités définies à l'article 17 relatif aux conditions de quorum et de majorité des décisions collectives.

Article 17 – Conditions de quorum et de majorité des décisions collectives

La collectivité des associés ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou participants possèdent au moins 85 % des actions ayant le droit de vote sur première convocation.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis, étant précisé qu'une nouvelle réunion ne pourra être convoquée qu'à l'issue d'un délai de sept jours (7) suivant la date de la première réunion.

Chaque associé peut librement se faire représenter lors d'une assemblée générale.

L'abstention d'un associé équivaut à un vote contre.

Les décisions collectives suivantes sont prises à la majorité de plus de 50% des voix exprimées par les associés présents ou représentés (ci-après la « **Majorité Simple** ») :

- nomination et révocation des commissaires aux comptes ;
- approbation des comptes annuels, affectation des résultats et distributions de dividendes ;

Toutes autres décisions collectives sont adoptées à une majorité supérieure à 80% des actions ayant droit de vote et notamment les décisions suivantes (ci-après la « **Majorité Renforcée** ») :

- toute modification ou actualisation du plan d'affaires de la Société résultant d'un

- nouveau projet de développement ou d'une modification de la stratégie de financement non prévus au plan d'affaires de la Société ;
- nomination, révocation et rémunération du Président et du Directeur Général et limitations de leurs pouvoirs ;
 - modification des statuts ;
 - transformation de la Société en une autre forme ;
 - toute modification, directe ou indirecte, à terme ou immédiate du capital de la société, toute émission de valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de capital ou des droits de vote de la société, toute décision de réduction du capital de la Société ainsi que de manière générale, toute émission de titres de créance ;
 - fusion, scission, réorganisation, dissolution, nomination du liquidateur, liquidation, apport partiel d'actifs ;
 - prorogation de la durée de la Société ;
 - transfert du siège social ;
 - tout autre projet visé à l'article 14.3.2.2 des statuts qui n'aurait pas reçu un avis favorable unanime du comité de suivi.

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-19 du code de commerce, les dispositions statutaires relatives à l'inaliénabilité temporaire et à l'exclusion d'un associé ne peuvent adoptées ou modifiées qu'à l'unanimité des associés.

Article 18 – Registre des décisions

Toute délibération de l'assemblée générale des associés, ou toute consultation écrite, ou toute décision collective des associés adoptée par acte sous signature privée, est constatée par un procès-verbal, dressé et signé par le Président.

Les procès-verbaux sont établis sur des registres spéciaux, tenus au siège social, cotés et paraphés.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du président de séance, les noms et prénoms des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre d'actions détenues par chacun d'eux et les conditions d'exercice de leur droit de vote, les documents et rapports soumis, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par le Président. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Article 19 – Exercice social

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

Par dérogation, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société et sera clos le 31 décembre 2023.

Article 20 – Comptes annuels

Le Président tient une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi. A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existants à cette date, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il établit également les comptes annuels, un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, les résultats et l'évolution prévisible de cette situation, les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport.

Le Président communique les comptes au Commissaire aux comptes dans un délai suffisant pour lui permettre d'effectuer ses contrôles.

La collectivité des associés statue sur les comptes annuels de l'exercice écoulé dans un délai de six (6) mois maximum suivant la date de clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

Article 21 – Commissaires aux comptes

La nomination, par la collectivité des associés, d'un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires est obligatoire.

Le commissaire aux comptes exerce sa mission dans les conditions fixées par la loi.

Article 22 – Affectation des résultats

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'année diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par les bénéfices de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserves, en application de la loi et des présents statuts et augmenté de tout report bénéficiaire.

Sauf avis contraire de l'assemblée générale, le bénéfice distribuable est intégralement distribué aux associés, proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

La collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, peut décider la distribution des sommes prélevées sur les réserves dont la Société a la disposition, étant précisé que les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Sauf en cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de cette distribution, inférieurs au montant de capital effectivement souscrit à la date en question, augmenté des réserves que la loi ou les présents statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé à tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après approbation des comptes, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

Article 23 - Liquidation

Sous réserve du respect des prescriptions légales impératives en vigueur, la liquidation de la Société obéira aux règles ci-après :

- la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, nomme, parmi eux ou en dehors d'eux, un ou plusieurs liquidateurs dont il(s) détermine(nt) les fonctions et la rémunération ;
- cette nomination met fin aux fonctions du Président et, le cas échéant et sauf décision contraire du ou des associés, à celles du ou des commissaires aux comptes.

Le mandat du ou des liquidateurs est, sauf décision contraire de la collectivité des associés, donné pour toute la durée de la liquidation.

La collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, peut toujours révoquer ou remplacer les liquidateurs et étendre ou restreindre leurs pouvoirs.

Le ou les liquidateurs ont, conjointement ou séparément, les pouvoirs les plus étendus à effet de réaliser, aux prix, charges et conditions qu'ils aviseront, tout l'actif de la Société et d'éteindre son passif.

Le ou les liquidateurs peuvent procéder, en cours de liquidation, à la distribution d'acomptes et, en fin de liquidation, à la répartition du solde disponible sans être tenus à aucune formalité de publicité ou de dépôts des fonds.

Le ou les liquidateurs ont, même séparément, qualité pour représenter la Société à l'égard des tiers, ainsi que pour agir en justice devant toutes les juridictions tant en demande qu'en défense.

Au cours de la liquidation, la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, sont consultés aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

La collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, est valablement consulté par un liquidateur ou des associés représentant au moins le dixième du capital social en cas de pluralité d'associés.

La collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, délibère aux mêmes conditions de quorum et de majorité qu'avant la dissolution.

En fin de liquidation, la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, statue sur le compte définitif de la liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat.

Il(s) constate(nt), dans les mêmes conditions, la clôture de la liquidation.

Si les liquidateurs négligents de consulter la collectivité des associés, le président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé, peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette consultation.

Si la collectivité des associés ne peut délibérer, ou s'il refuse d'approuver les comptes de la liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Le montant des capitaux propres subsistant, après remboursement du nominal des actions, est partagé au prorata des participations.

Lors du remboursement du capital social, la charge de tous impôts que la Société aurait l'obligation de retenir à la source sera répartie de la même manière.

Article 24 – Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre la Société et les associés eux-mêmes, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux territorialement compétents.

Article 25 – Règlement Intérieur

La collectivité des associés en cas de pluralité d'associés, peut établir un règlement intérieur ayant pour objet de préciser et compléter les règles de fonctionnement de la Société.

Article 26 – Nomination du premier Président

SOGARIS SAEML est nommée premier Président de la Société.

SOGARIS SAEML sera représentée par son Directeur Général, Monsieur Jonathan SEBANNE qui accepte et déclare dans un courrier séparé qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne lui interdit d'exercer les fonctions de Président de la Société.

Article 27 – Nomination du premier commissaire aux comptes

MAZARS SA, représentée par Mme Valérie RIOU,
domicilié 61, rue Henri Regnault - 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Est nommée premier commissaire aux comptes de la Société.

MAZARS SA a accepté lesdites fonctions dans un courrier séparé, en précisant que les dispositions légales instituant des incompatibilités ou des interdictions de fonctions ne peuvent leur être appliquées.

Article 28 – Engagements pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts. Cet état a été tenu à la disposition des associés qui ont pu en prendre copie, quinze (15) jours au moins avant la signature des présents statuts.

La collectivité des associés donne mandat au Président à l'effet de prendre tous engagements requis pour les besoins de la constitution de la Société, avec faculté de délégation, dont notamment accomplir toutes formalités légales, et plus généralement faire le nécessaire à la constitution de la Société jusqu'à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 29 – Confidentialité

L'ensemble des documents et informations transmises aux associés par la Société est, sauf indication contraire, confidentiel, à l'exception de ceux qui seraient déjà dans le domaine public.

Au cas où les associés seraient contraints légalement de dévoiler des informations et documents confidentiels qui leur ont été transmis par la société, ils en aviseront la Société dans les meilleurs délais dans la limite de dix (10) jours après leur divulgation.

En cas d'inexécution de l'obligation de confidentialité, soit parce qu'un associé dévoile le contenu à des tiers de document et d'informations confidentielles, soit parce qu'il n'aurait pas averti la Société qu'il était dans l'obligation légale de dévoiler des documents confidentiels, l'associé sera tenu de réparer le préjudice causé à la société.

Enfin, les associés restent libres de déterminer au cas par cas, la sanction la plus adaptée, compte tenu des circonstances.

Article 30 – Publicité

Tous pouvoirs spéciaux sont donnés au Président qui accepte, à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution dans un journal d'annonces légales, et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes autres formalités.

Pour SOGARIS IMMO
Jonathan SEBBANE, Président

Pour HAROPA PORT
[*], [*]

Fait à [*], le [*] 2023,

En quatre (4) exemplaires originaux.

ANNEXE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

[*], agissant en qualité d'associé de la Société,

déclare avoir passé pour le compte de ladite société en cours de constitution les actes et engagements suivants :

- Ouverture du compte bancaire au nom et pour le compte de la Société en formation auprès de [*]
- [...]

Délibération n° 11-08 du 6 juillet 2023

PRISE DE PARTICIPATION INDIRECTE DE SOGARIS SAEML AU CAPITAL DE SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les dispositions de l'article L.1524-5,

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2021-VII-24 du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation,

Vu la délibération du Conseil départemental n°2021-VII-32 du 8 juillet 2021 relative à la désignation dans divers organismes,

Vu la délibération du 20 avril 2023 de la société SOGARIS SAEML envisageant la prise de participation indirecte de SOGARIS SAEML, via une société contrôlée au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce, dans le capital d'une société pour au moins 10 % du capital ou des droits de vote,

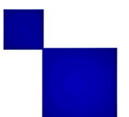
Vu le projet de statuts de la future société par actions simplifiée SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS,

Sur le rapport du président du Conseil départemental,

après en avoir délibéré,

- APPROUVE la prise de participation indirecte de SOGARIS SAEML, via SOGARIS IMMO, société contrôlée au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce, dans le capital du véhicule de co-investissement dénommé « SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS » à créer entre SOGARIS IMMO et HAROPA PORT, pour au moins 10 % du capital ou des droits de vote,

- APPROUVE, au moment de la constitution de la société SOGARIS HAROPA PORT LES AMARRES SAS, la souscription par SOGARIS IMMO, de 2 000 000 d'actions d'un (1) euro



de valeur nominale chacune correspondant à un apport en numéraire de 2 000 000 euros intégralement souscrits et libérés à la constitution du véhicule de co-investissement,

- APPROUVE la souscription par SOGARIS IMMO, au moment de l'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire du domaine public, de 4 570 180 actions nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale chacune correspondant à un apport en numéraire de 4 570 180 euros partiellement libérés.

Pour le président du Conseil départemental
et par délégation,

Adopté à l'unanimité :	Adopté à la majorité :	Voix contre :	Abstentions :
Date d'affichage du présent acte, le		Date de notification du présent acte, le	Certifie que le présent acte est devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.