

Commentaires UGGC 18 novembre 2019- Cambrai, le 13 novembre 2019

NOTE DE SYNTHÈSE

La présente note de synthèse a pour objet de présenter les principaux termes, conditions et modalités selon lesquels la Communauté d'Agglomération de Cambrai (ci-après la « **CAC** ») entrera au capital de la société SPES du Cambrésis 3, société devant exploiter des centrales photovoltaïques sur l'ancienne base aérienne de Cambrai-Niergnies.

1. OBSERVATIONS LIMINAIRES

1.1. Contexte du projet de prise de participation de la CAC

La CAC a initié en 2010 le développement d'un projet de centrales photovoltaïques sur l'ancienne base aérienne de Cambrai-Niergnies, site de 285 hectares dont elle a fait l'acquisition en 2011 auprès de l'Etat pour un prix global de 750 000 euros, soit l'équivalent de 2,6 K€ par hectare. Ce projet de centrales, constitue l'une des pierres angulaires d'un programme plus vaste de reconversion intégrant par ailleurs des activités de loisirs aériens, un golf, et une réserve écologique.

La société Sun'R, développeur et exploitant indépendant de centrales photovoltaïques de tous types, a notamment constitué la société SPES du Cambrésis 3 société par actions simplifiée au capital d'un euro dont le siège social est situé 7 rue de Clichy à Paris (75009) immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 538 415 233 (ci-après la « **Société** » ou « **SPES de Cambrésis 3** ») à l'effet de détenir, construire et exploiter, sur les zones dites « CC + F » visées ci-dessous deux centrales photovoltaïques au sol d'une puissance respective de 12,3 MWh et de 13 MWh (ci-après les « **Centrales** »).

Grâce aux efforts conjoints de Sun'R et de la CAC, les Centrales ont été désignées comme figurant parmi les lauréats de l'appel d'offres « CRE » 2016/S 148-268152 portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « *Centrales au sol de puissance comprise entre 500 kWc et 30 MWh* », publié au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) le 3 août 2016, lancé par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Les Centrales représentent un besoin de financement de l'ordre de 16,9 millions dont il est prévu qu'il soit assuré (i) par voie d'apport en fonds propres de Sun'R et des Investisseurs dans le cadre de l'Augmentation de Capital visée ci-après à concurrence de l'ordre de 2,7 millions d'euros et (ii) pour le solde, soit 14,2 millions d'euros par recours à un ou plusieurs financement(s) bancaire(s).

La Société s'est notamment engagée à ce que 40% du financement en fonds propres des Centrales soit apporté, distinctement ou conjointement, par vingt personnes physiques, une ou plusieurs collectivités territoriales, de groupement de collectivités afin de bénéficier du complément de rémunération prévu par le cahier des charges de l'appel d'offre visé ci-dessus.

Il est envisagé que la construction des Centrales débute sur le premier semestre 2020 et que leur mise en service intervienne au plus entre le dernier trimestre 2020 et le second trimestre 2021.

1.2. Délibérations antérieures de la CAC

Il convient de rappeler que dans sa délibération n°2016-12-14 du 15 décembre 2016 concernant la mise à disposition du Développeur de l'assiette foncière correspondant à des projets de centrales également situées sur l'ancienne base aérienne de Cambrai-Niergnies, entrées, le conseil communautaire avait étudié trois schémas possibles de valorisation :

- (i) une approche « classique » sous la forme d'un bail emphytéotique conclu entre les SPES du Cambrésis et la CAC sur une durée de 30 ans à compter des mises en service,
- (ii) une approche participative « pure », au travers de laquelle la CAC céderait l'assiette foncière aux SPES du Cambrésis et serait rémunéré sous forme d'actions et de compte courant, donnant droit à des dividendes et à des intérêts,

- (iii) une approche « mixte » dans laquelle la CAC serait pour partie rémunérée sous forme de loyers et pour partie sous forme de dividendes et d'intérêts.

Lors de sa délibération du 27 juin 2019, le conseil communautaire a décidé de favoriser sur dits projets de centrales comparables l'approche « mixte » (incluant donc un engagement participatif de la CAC) notamment pour permettre la faisabilité économique du projet visé ci-dessus.

La présente note de synthèse a pour objet de présenter les principaux termes, conditions et modalités selon lesquels la CAC pourrait, dans le cadre de l'approche « mixte » visée ci-dessus, conclure un contrat de bail emphytéotique avec la Société dont le premier projet vous a été transmis (ci-après le « Bail ») et, parallèlement, entrer au capital de la société SPES du Cambresis 3 (ci-après l'« Opération »).

2. ASPECTS ECONOMIQUES DE L'OPERATION PROPOSEE – COMPARATIF

Afin de permettre au lecteur d'apprécier, sur le plan financier et sur la base des projections réalisées¹, les avantages et désavantages d'une participation de la CAC à l'Opération, figure ci-après une description des rémunérations que pourrait percevoir la CAC dans la cadre des approches « classique » et « mixte ».

Compte-tenu de la faculté envisagée pour la CAC de céder, au plus tard à la fin de la 4^{ème} année de la mise en service des Centrales, les actions de la Société qu'elle pourra détenir en cas de participation à l'Opération, une troisième alternative « intermédiaire » est présentée.

2.1. Rémunération de la CAC au titre d'un seul bail emphytéotique - Approche « classique »

Au regard des discussions intervenues entre Sun'R et la CAC, il a dans un premier temps été envisagé la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans, au terme duquel serait versé annuellement :

- (i) une somme de 1 500 € par hectare et par an pendant les 20 premières années du Bail (soit pendant 20 ans, soit 48 750 €/an (1500 €/ha x 32.5ha) ce prix étant un prix moyen. Au total **sur les 20 premières années du Bail, cette somme serait de 975 000 €.**
- (ii) une somme équivalente à 3% du chiffre d'affaires de vente d'électricité réalisé par la Société de l'année 21 à 30. Sur la base des projections de chiffre d'affaire qui sont de l'ordre de 18 788 454 € **sur l'ensemble des 10 dernières années du Bail, cette somme serait de 563 654 €.**

Dans ce contexte et sur la base des projections faites, **la CAC bénéficierait, au titre d'un bail « classique », d'une rémunération, sur 30 ans, de l'ordre de 1 538 654 €** se décomposant comme suit :

	Année 1 à 20	Année 21 à 30	Total
Loyer 1500 €/ha/an	975 000 €	-	975 000 €
Loyer résiduel (3% du chiffre d'affaires de l'année 21 à l'année 30)	-	563 654 €	563 654 €
Total	975 000 €	563 654 €	1 538 654 €

Dans cette configuration classique (c'est-à-dire la position unique de bailleur de la CAC et non d'associée de la Société) la CAC ne percevrait aucune autre rémunération.

2.2. Rémunération de la CAC dans le cadre de l'Opération – Approche « mixte »

¹ L'attention du lecteur est attirée sur le fait que les éléments repris ci-dessous se fondent en tout ou partie sur des projections ou des estimations faites quant aux résultats futurs de la Société (chiffre d'affaire, dividendes...) reposent sur un certain nombre d'hypothèses et induisent un certain nombre d'incertitudes inhérentes à ce travail de projection.

En cas de participation de la CAC à l'Opération, la CAC aurait non seulement la qualité de bailleur mais également celle d'associé de la Société de sorte qu'elle sera en capacité de percevoir une rémunération (i) au titre du Bail et (ii) en sa qualité d'associé de la Société pendant la durée d'exploitation initiale des Centrales (c'est-à-dire pendant une durée de 30 ans).

2.3. Rémunération de la CAC au titre du Bail

Dans le cadre de l'Opération et à l'effet de ne pas obérer les finances de la CAC (qui devra notamment libérer une somme de 590 000 € dans la cadre de l'Augmentation de Capital), il est envisagé que le Bail soit consenti moyennant le paiement :

- (i) d'un **premier loyer de 830 000 € pour les 20 premières années** du Bail étant précisé que cette somme (a) serait réputée versée, à concurrence de 590 000€ concomitamment à la réalisation de l'Augmentation de Capital par voie de compensation (dans les conditions légales) avec les sommes dues par la CAC au titre de la souscription des Actions Nouvelles de la Société lui revenant et (b) que le solde, soit 240 000 euros qui serait payée sur 4 années (soit 60 000 € par an) la première échéance intervenant lors de la mise en service des Centrales, et
- (ii) d'un loyer équivalent à 3% du chiffre d'affaires de vente d'électricité réalisé par la Société de l'année 21 à 30. Sur la base des projections de chiffre d'affaire qui sont de l'ordre de 18 788 454 € **sur l'ensemble des 10 dernières années du Bail cette somme serait de 563 654 €.**

Dans ce contexte et sur la base des projections faites, la CAC bénéficierait, au titre d'un bail prévoyant une « capitalisation » des loyers dus au titre des 20 premières années d'une **rémunération, sur 30 ans, de l'ordre de 1 393 654 €** (dont 590 000€ seraient « réinvestis » au titre de la souscription à l'Augmentation de Capital) **soit, hors réinvestissement, de 803 653 €** (240 000 € + 563 654€).

2.3.1. Rémunération de la CAC en sa qualité d'associé de la Société

Les recettes de la CAC en sa qualité d'associé de la Société seront principalement constituées (i) des dividendes qu'elle pourrait percevoir au titre de sa participation et (ii) le cas échéant, de la rémunération qu'elle pourrait recevoir au titre des créances en compte-courant (intérêts et/ou remboursement). Bien évidemment ces recettes viendraient s'ajouter aux loyers perçus par la CAC percevrait au titre du Bail.

Le montant prévisionnel des recettes issues des 20 premiers exercices comptables de la Société, s'élève à la somme totale de 650 163 €. Au titre des exercices comptables de la Société des années 21 à 30, le montant prévisionnel des recettes serait de 1 823 628 €.

Dans ce contexte et sur la base des projections faites, **la CAC bénéficierait, en sa qualité d'associé de la Société de recettes d'un montant total de 2 473 791 €.**

2.3.2. Synthèse de la rémunération de la CAC en cas de participation à l'Opération

En cas de participation de la CAC à l'Opération et de maintien de sa qualité d'associé de la Société pendant la durée initiale d'exploitation des Centrales, la CAC percevrait des recettes totales (au titre Bail et en sa qualité d'associé de la Société) de l'ordre de 3 277 444 € décomposée comme suit :

	Année 1 à 20	Année 21 à 30	Total
Solde du loyer initial (830 000 – 590 000 €)	240 000 € (payés en 4 échéances de 60 000 € année 1 à 4)	-	240 000 €
Loyer résiduel (3% du chiffre d'affaires de l'année 21 à l'année 30)	-	563 654 €	563 654 €
<i>Sous-total Bail</i>	<i>240 000 €</i>	<i>563 654 €</i>	<i>803 653 €</i>
Recettes au titre des 590 000 € investis	650 163 €	1 823 628 €	2 473 791 €
Total	890 163 €	2 387 281 €	3 277 444 €

La rentabilité prévisionnelle moyenne de l'investissement des 590 000 € au capital de la Société, est de 0.42% par an sur la période des 20 premières années.

On remarque que la période des années 21 à 30 génère environ 3 fois plus de recettes que la période des 20 premières années. L'explication tient au fait que la capacité distributive de la Société augmente radicalement après le remboursement du crédit bancaire (année 23).

Distributions attendues de la Société en fin de période en €	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	TOTAL
100% des titres	659 764	795 335	970 212	980 403	994 510	1 004 233	1 013 991	1 023 799	1 033 639	8 475 887
Part CAC (21,52%)	141 951	171 120	208 746	210 938	213 973	216 066	218 165	220 275	222 392	1 823 628

2.4. Rémunération de la CAC en cas de sortie anticipée de la Société

Comme exposé au **paragraphe 4.2** ci-dessous, le pacte d'associés dont il est prévu qu'il soit signé dans le cadre de la réalisation de l'Opération prévoit une faculté pour la CAC de sortir par anticipation de la Société entre le troisième et le quatrième anniversaire de la mise en service des Centrales.

Cette promesse d'achat sera exerçable, sans condition, à la seule initiative de la CAC sans conditions.

En cas d'exercice de cette faculté, la CAC pourra forcer Sun'R et la Banque des Territoires à lui racheter l'intégralité de ses actions et donc rendre « liquide » son investissement par anticipation.

Il est précisé que la sortie capitalistique de la CAC n'aura aucune incidence sur le Bail.

Dans cette hypothèse les recettes de la CAC seraient

- (i) s'agissant du Bail identique à celle décrite au **paragraphe 2.3** ci-dessus (soit au **total 803 653 €**), et
- (ii) s'agissant des recettes en sa qualité d'associé de la Société, celles-ci-correspondront au prix de rachat des actions qui serait égal à un montant tel que le taux de rendement de son investissement en capital initial (pour mémoire 590 000€) soit égal à 3%.

Le taux de 3 % appelle deux précisions :

- L'existence d'une option de vente à la seule main de la CAC, transforme le risque "actions" en un risque de nature "obligataire / emprunt",
- A titre indicatif et pour comparaison :
 - o Le coût de l'emprunt bancaire qui sera contracté par la SPV sur une durée supérieure à 20 ans pour financer sur le projet devrait être significativement inférieur à 1,8 %,
 - o Le Taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées (TMO) au premier semestre 2019 était de seulement 0,69 %,
- Il est légèrement inférieur à celui proposé à la SEM Hauts de France et au fonds CAP3RI, qui contrairement à la CAC :
 - o ne pourront exercer leur option que dans l'hypothèse où la production d'électricité des Centrales serait en moyenne supérieur à un seuil minimum (P90) sur la période comprise entre le premier et le troisième anniversaire de la mise en service des Projet,

- auront l'obligation et non la simple faculté de céder leurs actions à l'échéance de l'option et ne bénéficieront pas à ce titre du potentiel de revalorisation de leurs actions. Le différentiel de taux vise à rémunérer ce différentiel de traitement entre les actionnaires,

Sur cette base, les recettes de la CAC en sa qualité d'associé de la Société (en partant du postulat qu'aucune autres sommes n'aurait été perçue par la CAC avant sa sortie), la CAC percevrait un montant égal à 606 649 €.

Dans ce contexte et sur la base des projections faites, la CAC bénéficierait, en cas de cession de sa participation à l'issue de la 4ème année, d'une rémunération totale de l'ordre de 1 410 303 € décomposée comme suit :

	Année 1 à 4	Année 21 à 30	Total
Solde du loyer initial (830 000 – 590 000 €)	240 000 € (payés en 4 échéances de 60 000 € année 1 à 4)	-	240 000 €
Loyer résiduel (3% du chiffre d'affaires de l'année 21 à l'année 30)	-	563 654 €	563 654 €
Sous-total Bail	240 000 €	563 654 €	803 653 €
Prix de cession des actions année 4 (TRI 3 %)	664 050 €	-	664 050 €
Total	904 050 €	563 654 €	1 467 704 €

2.5. Comparatif des trois approches

Au regard des éléments décrits ci-dessus, le comparatif des recettes qui pourraient être perçues par la CAC dans le cadre des trois approches envisagées pourrait, sur la base des estimations faites, être le suivant :

	Année 1 à 4	Année 21 à 30	Total
Approche « classique » : recettes au titre d'un seul Bail	975 000 €	563 654 €	1 538 654 €
Approche « mixte » : recettes au titre du Bail et en qualité d'associé pendant 30 ans	890 163 €	2 387 281 €	3 277 444 €
Approche « intermédiaire » recettes au titre du Bail et en qualité d'associé avec une sortie 4 ans après la mise en service	904 050 €	563 654 €	1 467 704 €

Ces éléments permettent de constater que les recettes de la CAC dans le cadre de l'approche « mixte » seraient significativement supérieures à celle du schéma « classique ». En effet, pendant les 20 premières années l'approche « classique » induit des recettes de 975 000 € contre 890 163 € dans l'approche « mixte ». Sur la durée d'exploitation des Centrales, soit 30, l'approche « classique » induit des recettes de 1 538 654 € contre 3 277 444 € dans l'approche « mixte ».

Il doit être souligné que si dans le cadre de l'approche intermédiaire (sortie à horizon 4 ans) présente des recettes sur 30 ans (1 467 704 €) inférieures à celles de l'approche « classique » sur la même durée (1 538 654 €), il convient de prendre en compte le fait que les sommes perçues par la CAC en année 4 pourront être placées et engendrer des revenus additionnels, sur le temps restant soit 26 ans, qui pourront être supérieurs à ceux de l'approche « classique ».

3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

3.1. Participation de la CAC à une augmentation de capital de la Société

Dans le cadre de l'Opération, il est envisagé que la CAC entre au capital de la Société aux côtés de Sun'R et de la Caisse des dépôts et consignations notamment au travers de sa direction Banque des Territoires (ci-après la « Banques des Territoires » ou la « BDT »), la société d'économie mixte Energies Hauts-De-France (ci-après « SEM Energies HDF »), et la société Cap 3eme Révolution Industrielle (ci-après « CAP3RI »).

Dans le cadre des présentes, la BDT, la CAC, SEM Energies HDF et CAP3RI qui agissant conjointement mais non solidairement sont ci-après désignées collectivement sous le terme les « Investisseurs ».

3.2. Montant de l'augmentation de capital et modalités de souscription par la CAC

Sous réserve de la réalisation de certaines conditions décrites au **paragraphe 4.1**, ci-après, il est envisagé Sun'R, en sa qualité d'associé unique de la Société, décide une augmentation de capital en numéraire, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'un montant de 2 742 212 euros (ci-après l'« **Augmentation de Capital** »).

Cette Augmentation de Capital se traduirait par l'émission de 2 499 023 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, émise au pair (ci-après les « **Actions Nouvelles** ») dont la souscription serait réservée à Sun'R et aux Investisseurs selon les proportions suivantes :

Partie	Nombre d'Actions Nouvelles	Montant de la souscription
CAC	590 000	590 000 €
Sun'R	615 671	615 671 €
CDC	591 528	591 528 €
CAP3RI	472 506	472 506 €
SEM Energies HDF	472 506	472 506 €
Total	2 742 212	2 742 212 €

A l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital, le capital social et les droits de vote de la Société seraient détenus ainsi qu'il suit :

Partie	Nombre d'actions	% capital et droits de vote
CAC	590 000	21,52%
Sun'R2	615 672	22,45%
CDC	591 528	21,57%
CAP3RI	472 506	17,23%
SEM Energies HDF	472 506	17,23%

² La souscription de Sun'R serait réalisée par voie de conversion en capital de tout ou partie des avances en compte-courant d'associé consenties à la Société.

Partie	Nombre d'actions	% capital et droits de vote
Total	2 742 213	100%

S'agissant de la souscription de la CAC, soit la somme de 590 000€, il est envisagé que celle-ci soit réalisée soit (i) par voie de compensation (sous réserve de l'intervention du comptable public conformément à la réglementation applicable) avec une créance qu'elle pourrait détenir sur la Société (par exemple la créance du premier loyer au titre du Bail) soit (ii) en numéraire.

Il est à ce titre rappelé que dans le cadre du Bail, la CAC devrait percevoir une partie du premier loyer égale à 590 000 €. Cette somme devrait permettre à la CAC de bénéficier des ressources nécessaires à la souscription, par compensation ou en numéraire, de la quote-part des Actions Nouvelles lui revenant.

Sun'R et les Investisseurs (en ce compris la CAC) pourront s'engager à consentir (notamment à la demande des banques devant participer au financement des Centrales) des apports en fonds propres complémentaires (c'est-à-dire en souscrivant une ou plusieurs nouvelles augmentations de capital) si les besoins de la Société, pour la réalisation des investissements nécessaires aux Centrales, sont supérieurs aux versements ci-dessus.

Ces apports en fonds propres complémentaires seront :

- (i) limités à des montants prédéfinis (s'agissant de la CAC ces apports complémentaires ne pourront dépasser la quote-part du loyer devant être perçu par la CAC au titre du Bail lors de la mise en service des Centrales la somme de 60 000 €
- (ii) ne devront pas remettre l'équilibre capitalistique global (% de détention du capital) visée ci-dessus, et
- (iii) devront en tout hypothèse respecter l'engagement pris par la Société que 40% du financement en fonds propres des Centrales soit apporté par des entités publiques afin de bénéficier de la majoration du complément de rémunération de 3 €/MWh prévue par le cahier des charges CRE.

4. MODALITES JURIDIQUE DE REALISATION DE L'OPERATION

Sur le plan juridique, la réalisation de l'Opération suppose que la CAC conclu avec Sun'R et les autres Investisseurs, une documentation juridique principalement composées (i) d'un protocole d'investissement, (ii) d'un pacte d'associés et des statuts de la Société et (iii) d'une convention d'indemnisation.

Il est également précisé que préalablement à la réalisation de l'Opération, un audit juridique de la Société serait réalisé.

Il doit être noté que la documentation juridique qui sera adoptée pour les besoins de l'opération concernant Cambresis 3 sera sensiblement la même que celle agréée dans le cadre de l'opération relative à la Cambresis 2. Ainsi, si les principales caractéristiques de cette documentation juridique (qui sont décrites ci-après) ont d'ores et arrêtées entre Sun'R et les Investisseurs, d'éventuelles modifications, *a priori* mineures et/ou nécessaires au regard de la physionomie du projet concernant Cambresis 3 et/ou les conclusions de l'audit, sont susceptibles d'intervenir.

4.1. Protocole d'investissement

Le protocole d'investissement aurait pour objet de décrire les termes, conditions et modalités de réalisation de l'Augmentation de Capital de la Société et de la souscription des Actions Nouvelles par Sun'R et les Investisseurs.

Le protocole d'investissement aurait vocation à être signé obtention par ses signataires des différentes autorisations qui leur sont nécessaires (en ce compris l'autorisation du conseil de la CAC).

La réalisation de l'Opération (c'est-à-dire celle de la date de l'Augmentation de Capital et la souscription d'Actions Nouvelles par la CAC) serait subordonnée à la réalisation des conditions suspensives visées y stipulées sans que cette date ne puisse dépasser le 31 mars 2020.

Le protocole d'investissement, s'agissant des droits et obligations de la CAC, prévoit principalement l'obligation pour la CAC de souscrire à l'Augmentation de Capital dès lors que les conditions suspensives seront réalisées.

Les principales stipulations de ce protocole d'investissement sont décrites en **Annexe 4.1** ci-après.

4.2. Pacte d'associés et statuts de la Société

Afin de régir leurs relations au sein de la Société en cas de réalisation de l'Opération, il est prévu que Sun'R et les Investisseurs signent un pacte d'associés (et modifient les statuts afin de les rendre compatibles avec le pacte) concomitamment à la réalisation de l'Opération.

Le pacte d'associés, s'agissant des droits et obligations de la CAC, prévoit principalement (i) une minorité de blocage de la CAC sur un nombre important de décisions structurantes et (ii) une promesse d'achat permettant à la CAC de céder par anticipation l'intégralité des titres de la Société qu'elle détiendra entre le troisième et le quatrième anniversaire de la mise en service des Centrales.

Les principales stipulations de ce pacte d'associés et des statuts (dont les modèles sont joints en annexe du protocole d'investissement) sont décrites en **Annexe 4.2** ci-après.

4.3. Convention d'indemnisation

A l'instar du pacte d'associés, il est prévu que Sun'R et les Investisseurs signent une convention d'indemnisation concomitamment à la réalisation de l'Opération. Aux termes de cette convention, Sun'R ferait, auprès des Investisseurs, un certain nombre de déclaration et donnerait des garanties.

Il est à noter que cette convention ne prévoit pas d'engagement particulier à la charge de la CAC mais essentiellement des droits à son bénéfice.

Les principales stipulations de cette convention d'indemnisation (dont les le modèle est joint en annexe du protocole d'investissement) sont décrites en **Annexe 4.3**.

5. CALENDRIER PREVISIONNEL

En l'état actuel du projet, la réalisation de l'Opération et la construction des Centrales pourraient intervenir selon le calendrier indicatif suivant :

Date	Etape
Autorisation de la CAC de signer le protocole d'investissement (en ce compris ses annexes pacte, statuts et convention d'indemnisation)	9 décembre 2019
Réalisation d'un audit juridique de la Société et des Centrales	1 ^{ère} quinzaine de décembre 2019
Signature du Bail	16 décembre 2019
Signature du protocole d'investissement	16 décembre 2019
Signature de la documentation de financement bancaire	15 janvier 2020
Réalisation de l'Augmentation de Capital et tirage bancaire	Max 31 mars 2020
Début de travaux de construction	Max 31 mars 2020
Mise en service	Au plus tôt fin T4 2020

ooOoo

Annexe 4.1.

Principales stipulations du protocole d'investissement

Stipulations	Contenu / Description
Signataires :	Le Protocole d'investissement serait signé par : <ul style="list-style-type: none"> • Sun'R • Communauté d'Agglomération de Cambrai • CDC - Banque des Territoires • SEM Energies Hauts-de-France • CAP 3ème Révolution Industrielle en présence de la Société
Objet :	Définir les conditions, termes et modalité de la réalisation d'une Augmentation de Capital de la Société de 2 499 023 euros dont la souscription serait réservée à Sun'R et aux Investisseurs
Opérations préalables ou concomitantes :	Le protocole prévoit notamment que les opérations suivantes auront été réalisées préalablement à sa signature : <ul style="list-style-type: none"> • affichage des arrêtés (i) de prorogation et (ii) de transfert des permis de construire les Centrales afin de faire courir les délais de recours applicables et de leur donner un caractère définitif, • le transfert et l'affichage de certains permis de construire nécessaires aux Centrales et détenus par d'autre entités du groupe Sun'R, • Conclusion du Bail permettant à la Société de bénéficier de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des Centrales.
Contrats opérationnels :	Le protocole contient une copie des contrats relatifs à la réalisation et l'exploitation des Centrales qui seront d'ores et déjà été conclus à la signature du protocole d'investissement.
Plan d'affaire et financement des Centrales	Le protocole expose/contient : <ul style="list-style-type: none"> • le plan d'affaires prévisionnel de la Société pour le développement, la réalisation et l'exploitation des Centrales, • La structure du financement envisagé des Centrales rappelée ci-dessus, • Les fonds versés seront affectés à la construction des Centrales.
Caractéristiques de l'Augmentation de Capital	Sun'R prendra l'engagement d'user de ses droits afin de décider, sous réserve des conditions suspensives visées ci-après, l'Augmentation de Capital et d'en réserver la souscription conformément à ce qui est exposé au paragraphe 3.2 ci-dessus. Parallèlement et sous les mêmes réserves, les Investisseurs s'engageront à souscrire à l'Augmentation de Capital et verser les fonds correspondants. Ces fonds seront versés en numéraire à l'exception de Sun'R et de la CAC qui pourront, le cas échéant, compenser les sommes dues avec toutes créances qu'elles détiendraient sur la Société. Le protocole rappelle qu'à l'issue de l'Augmentation de Capital, le capital social de la Société sera réparti entre Sun'R et les Investisseurs comme indiqué au paragraphe 3.2 ci-dessus. L'Augmentation de Capital pourra être résolue (et donc les sommes versées

Stipulations	Contenu / Description																					
	remboursées) si à son issue la Société ne respecte pas son engagement qu'au moins que 40% du financement en fonds propres des Centrales soit apporté par des entités publiques afin de bénéficier du complément de rémunération prévu par le cahier des charges CRE.																					
<p>Ajustement du montant de l'Augmentation de Capital</p>	<p>En considération notamment (i) des contraintes posées par l'appel d'offre CRE dont sont lauréats les projets de Centrales et (ii) des éventuels besoins complémentaires de financement de la Société, le montant de l'augmentation de capital pourra être augmenté.</p> <p>Cet engagement complémentaire est soumis aux mêmes conditions suspensives que l'Augmentation de Capital, ne modifiera pas (sauf accord contraire des parties) les pourcentages de détention du capital par les parties et fera l'objet d'une information par Sun'R avant la réalisation de l'Augmentation de Capital.</p> <p>Les engagements respectifs des parties sont les suivants :</p> <table border="1" data-bbox="564 748 1378 1155"> <thead> <tr> <th>Partie</th> <th>Engagement complémentaire maximum individuel</th> <th>Nombre d'actions nouvelles supplémentaires</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CAC</td> <td>60 000 €</td> <td>60 000</td> </tr> <tr> <td>Sun'R</td> <td>62 611 €</td> <td>62 611</td> </tr> <tr> <td>CDC</td> <td>60 155 €</td> <td>60 155</td> </tr> <tr> <td>CAP3RI</td> <td>48 051 €</td> <td>48 051</td> </tr> <tr> <td>SEM Energies HDF</td> <td>48 051 €</td> <td>48 051</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>278 869 €</td> <td>278 869</td> </tr> </tbody> </table>	Partie	Engagement complémentaire maximum individuel	Nombre d'actions nouvelles supplémentaires	CAC	60 000 €	60 000	Sun'R	62 611 €	62 611	CDC	60 155 €	60 155	CAP3RI	48 051 €	48 051	SEM Energies HDF	48 051 €	48 051	Total	278 869 €	278 869
Partie	Engagement complémentaire maximum individuel	Nombre d'actions nouvelles supplémentaires																				
CAC	60 000 €	60 000																				
Sun'R	62 611 €	62 611																				
CDC	60 155 €	60 155																				
CAP3RI	48 051 €	48 051																				
SEM Energies HDF	48 051 €	48 051																				
Total	278 869 €	278 869																				
<p>Conditions suspensives :</p>	<p>La réalisation de l'Opération est subordonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'absence de résiliation ou de modification des contrats opérationnels conclus avant la signature du protocole et du Bail, • la conclusion, dans des termes conformes aux projets joints au protocole, des autres contrats opérationnels nécessaires aux Centrales • l'obtention de l'autorisation, auprès du préfet de région compétent, des modifications du capital de la Société induites par la réalisation de l'Augmentation de Capital conformément à l'appel d'offre CRE dont sont lauréates les Centrales, • obtention des arrêtés de transfert des permis de construire nécessaires aux Centrales, • début d'affichage des arrêtés prorogeant et transférant tous les permis de construire nécessaires aux Centrales afin de faire courir les délais de recours applicables, • absence de recours contre la décision de la CAC autorisant la signature du Bail, • affichage et publication d'un avis d'attribution du Bail à la Société afin de faire courir les délais de recours applicables, • la conclusion par la Société d'un ou plusieurs contrats de prêt(s) permettant la mise en place du financement bancaire visé ci-dessus, • la confirmation de la ou des banques parties au financement bancaire que les conditions suspensives à la mise à disposition des fonds ont été réalisées, • l'absence de survenance ou de révélation, avant la Date de Réalisation, de faits, 																					

Stipulations	Contenu / Description
	<p>actes ou événements, qui envisagés globalement ont ou pourraient avoir des conséquences financières directes ou indirectes, défavorables, sur les affaires, le patrimoine et/ou la situation de la Société et/ou des Centrales, et</p> <ul style="list-style-type: none"> réalisation d'une revue juridique des contrats opérationnels dont les conclusions devront être jugées satisfaisantes par l'ensemble des investisseurs, et la remise aux Investisseurs d'un plan d'affaire actualisé à la date de l'Augmentation de Capital faisant apparaître un taux de rendement interne sur fonds propres, à 30 ans, d'au moins de 6,5%. <p>A défaut de réalisation de la totalité des conditions suspensives avant le 31 mars 2020 (ou toute autre date convenue entre les parties), les Investisseurs ne seront pas tenus de souscrire, chacun en ce qui le concerne, les Actions Nouvelles et le protocole d'investissement sera résolu de plein droit sans indemnité.</p>
Réalisation de l'Opération	<p>La réalisation de l'Opération devra intervenir dans un délai de 10 jours ouvrés suivant la réalisation de toutes les conditions suspensives et au plus tard le 31 mars 2020.</p> <p>Le protocole décrit les différents documents devant usuellement être échangés entre les parties lors de la réalisation de l'Opération.</p> <p>Le protocole prévoit également que concomitamment à la réalisation de l'Opération (i) le pacte d'associés et les statuts décrits au paragraphe 4.2 seront signés/adoptés et (ii) que la convention d'indemnisation décrite au paragraphe 4.3 sera signée.</p>
Remboursement des sommes prêtées à la Société par Sun'R	<p>Concomitamment à la réalisation de l'Augmentation de Capital, les sommes qui avaient été prêtées par Sun'R à la Société seront remboursées.</p>
Engagements de la CAC :	<p>La CAC s'engage à remettre aux autres parties au protocole d'investissement, dans un délai de 3 mois suivant le début d'affichage de l'avis d'attribution du Bail : un certificat d'affichage d'un avis d'attribution du Bail à la Société et (ii) une attestation certifiant que ladite décision de signer le Bail n'a fait l'objet d'aucun recours.</p>
Engagements de Sun'R	<p>Sun'R s'engage irrévocablement à ce que la Société, à compter de la date de signature du protocole et jusqu'à la réalisation de l'Opération, soit gérée avec prudence et diligence.</p> <p>Le protocole liste les contrats opérationnels qui devront être conclus après la signature du protocole (selon des projets joints en annexe) à savoir principalement : le contrat de fournitures de modules, un contrat de construction, un contrat de maintenance, un contrat d'agrégation et un contrat de complément de rémunération. à conclure avec EDF</p> <p>Il est précisé que les autres contrats opérationnels majeurs, à savoir un contrat de développement, un contrat de gestion et d'exploitation, le contrat de fourniture de modules et les conventions de raccordement avec Enedis ont ou auront été conclus avant la signature du protocole et seront joints en annexe.</p> <p>Sun'R s'engagera à transmettre aux parties les éléments (preuve d'affichage, certificat de non-recours...) les éléments permettant de constater que les permis de construire de la Société (notamment ceux transférés) sont définitifs.</p> <p>Sun'R prend également l'engagement à faire en sorte que soit communiquée à chacun des Investisseurs toute information utile relative à la Société et/ou aux Centrales.</p> <p>Sun'R consent par ailleurs une exclusivité et s'interdit d'entreprendre une quelconque démarche ou action de nature à empêcher la réalisation des opérations convenues au protocole.</p>

Stipulations	Contenu / Description
Déclarations et garanties des parties	<p>Chaque partie déclare et garantit aux autres parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elle a le pouvoir et la capacité de conclure le protocole et d'exécuter ses engagements, • la conclusion du protocole et l'exécution des opérations qui y sont prévues ont été valablement et les signataires sont dûment habilités, • le protocole constitue un ensemble de droits et obligations ayant force obligatoire à son encontre en toutes ses stipulations et est pleinement exécutoire, et • que la conclusion du protocole et l'exécution des opérations qui y sont prévues ne contreviennent à aucune disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ni à aucune stipulation de ses statuts ou autres documents constitutifs, ni à aucun pacte d'actionnaires ou autres engagements pris par elle ou à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale.
Confidentialité :	<p>Les parties s'interdisent de divulguer le protocole à tous tiers, sauf à leurs conseils astreints au secret professionnel, à leurs commissaires aux comptes respectifs, aux établissements bancaires qui seront sollicités pour les besoins du financement bancaire, aux autorités publiques, nationales ou communautaires auxquels cette transmission serait nécessaire en vertu d'une disposition légale ou réglementaire obligatoire ou en vue d'obtenir une autorisation ou une exemption nécessaire à la réalisation des présentes ou afin de contraindre l'autre partie à exécuter ses engagements en raison de son refus à le faire ou de son inexécution.</p> <p>Par exception également, la CAC pourra divulguer les présentes et leur contenu à la Direction Générale des Finances Publiques pour lui permettre, le cas échéant, de libérer la souscription aux Actions Nouvelles lui revenant par voie de compensation de créances.</p>
Stipulations générales	<p>Le protocole stipule des clauses générales usuelles encadrant la modification du protocole, la nullité des accords antérieurs, les conditions de transfert ainsi que les frais et honoraires liés à l'Opération.</p>
Droit applicable	<p>Le protocole est régi par le droit français. Tout litige sera soumis à la compétence des juridictions relevant de la Cour d'appel de Paris.</p>

Annexe 4.2

Principes stipulations du pacte d'associés et des statuts

Stipulations	Contenu / Description
Signataires :	<p>Le pacte serait signé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sun'R • Communauté d'Agglomération de Cambrai • CDC - Banque des Territoires • SEM Energies Hauts-de-France • CAP 3ème Révolution Industrielle <p>En présence de la Société</p>
Objet du pacte :	Définir les droits et obligations des parties au sein de la Société en cas de réalisation de l'Opération.
Objet de la Société	Le pacte rappelle que la Société a pour objet la construction, l'aménagement et le développement des Centrales, la gestion, l'exploitation, l'entretien et la mise en valeur des Centrales, en vue de produire et de vendre de l'énergie solaire et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social visé ci-dessus ou de nature à favoriser.
Principales données concernant les Centrales	A l'instar du protocole d'investissement, le pacte rappelle les modalités de financement des Centrales, le plan d'affaires et les différents contrats conclus ou à conclure en vue de la construction et l'exploitation des Centrales.
Capital	Le pacte prévoit que le capital social sera conforme à celui décrit au paragraphe 3.2 ci-dessus.
Articulation du pacte et des statuts	En cas de contrariété ou d'incohérence entre le pacte et les statuts, les stipulations des statuts seront adaptées aux stipulations du pacte qui prévaudra.
Administration / Direction de la Société	
Direction de la Société	<p>La Société sera dirigée par un président nommé pour une durée de cinq (5) ans (le « Président »). Son mandat est renouvelable dans les mêmes conditions que lors de sa nomination.</p> <p>Les Parties sont convenues d'opter pour une gouvernance avec un président et un comité stratégique (le « Comité stratégique »).</p> <p>Le Président présidera les séances du Comité stratégique.</p>
Modalité de désignation du Président	<p>Le Président est nommé, sur proposition de Sun'R, par décision de la collectivité des associés à la majorité qualifiée des associés.</p> <p>Sun'R sera l'associé proposant un Président à soumettre au vote de la collectivité des associés tant que Sun'R sera actionnaire de la société à hauteur d'au moins 15% du capital social et exploitant des Centrales.</p>
Pouvoirs du président	Sous réserve des limites prévues par la loi, les statuts et le pacte (notamment dans la limite des pouvoirs conférés au Comité stratégique), le Président disposera des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

Stipulations	Contenu / Description
Rémunération	<p>La fonction de Président ne sera pas rémunérée.</p> <p>Les dépenses raisonnables encourues par le Président dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs.</p>
Révocation	<p>Le Président est révocable <i>ad nutum</i>, sans préavis ni indemnité, par décision de la collectivité des associés, dès lors que le consensus sur sa personne n'existe plus entre les associés.</p>
Comité stratégique	
Composition / modalités de désignation	<p>Le Comité Stratégique est composé d'un nombre minimum de trois (3) membres et d'un nombre maximum de onze (11) membres personnes physiques (à l'exception du Président de la Société) qui sera déterminé en fonction de la participation des associés au capital de la Société dans les conditions précisées ci-après.</p> <p>Les Parties conviennent et feront en sorte que chaque associé détenant plus de 10% du capital de la Société disposera de deux représentants, l'un titulaire, l'autre suppléant.</p> <p>Le premier Comité stratégique sera composé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • deux (2) membres désignés par SUN'R ; • deux (2) membres désignés par la BDT, • deux (2) membres désignés par la CAC; • deux (2) membres désignés par la SEM Energies Hauts-de-France; • deux (2) membres désignés par CAP3RI; et <p>le Président de la Société, membre de droit sans voix délibérative.</p> <p>Chaque associé disposera via ses représentants du nombre de voix correspondant au nombre d'actions détenues par l'associé ayant proposé leur candidature. La CAC disposera donc de 21,52% des voix au sein du comité stratégique.</p> <p>Les membres du Comité stratégique seront désignés pour une durée de trois (3) ans. Leur mandat sera renouvelable.</p>
Pouvoirs du Comité Stratégique	<p>Sous réserve des pouvoirs attribués à la collectivité des associés, certaines décisions nécessiteront l'accord préalable du Comité stratégique, à la majorité qualifiée des 55% des voix dont disposent les membres présents ou représentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute conclusion, modification, cession ou résiliation de contrat concernant le développement, la construction, l'exploitation et la maintenance de chacune des Centrales ainsi que la fourniture de modules, ayant un impact sur le prix des prestations d'un montant annuel supérieur à dix mille (10.000) euros hors taxes ou d'un montant total supérieur à cinquante mille (50.000) euros hors taxes, à condition que cette conclusion, modification ou résiliation de contrat (i) n'ait pas un impact sur les garanties consenties, et (ii) ne soit pas susceptible d'affecter négativement et durablement la rentabilité ou la pérennité de la Société, et (iii) n'impacte pas les limitations de responsabilité définies au titre dudit contrat ; • toute décision représentant un investissement, engagement, coût, responsabilité, même potentielle (en ce compris toute décision concernant un éventuel litige), cession ou désinvestissement de la Société d'un montant annuel supérieur à dix mille (10.000) euros hors taxes ou d'un montant total supérieur à cinquante mille (50.000) euros hors taxes, à l'exception des cas où cet investissement, cet engagement, ce coût, cette responsabilité, cette cession ou ce désinvestissement serait prévu(e) dans le budget voté et approuvé dans les conditions prévues dans le pacte d'associés conclu entre l'ensemble des

Stipulations	Contenu / Description
	<p>associés de la Société ou dans le plan d'affaires ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • tout remboursement de dépenses (i) comprises entre cinq cents (500) et mille cinq cents (1.500) euros hors taxes et/ou (ii) venant en sus d'un montant cumulé compris entre mille (1.000) et trois mille (3.000) euros hors taxes de dépenses sur une période de douze (12) mois consécutifs encourues par le Président dans le cadre de l'exercice de ses fonctions. <p>Sous réserve des pouvoirs attribués à la collectivité des associés, certaines décisions nécessiteront l'accord préalable du Comité stratégique, à la majorité qualifiée des 80% des voix dont disposent les membres présents ou représentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • validation et actualisation du plan d'affaires et du budget annuel ; • arrêté des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés, affectation des résultats, approbation du rapport de gestion préparé par le Président ; • création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de succursales, filiales, bureaux ou autres établissements distincts (en ce compris tout prêt, apport en fiducie, démembrement des actions, droits de vote ou titres de filiales) ; • toute décision de prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société ; • toute conclusion, modification, cession ou résiliation de contrat concernant le développement, la construction, l'exploitation et la maintenance de chacune des Centrales Photovoltaïques ainsi que la fourniture de modules, (i) ayant un impact sur le prix des prestations d'un montant annuel supérieur à vingt mille (20.000) euros hors taxes ou d'un montant total supérieur à cent mille (100.000) euros, ou (ii) ayant un impact sur les garanties consenties, ou (iii) susceptible d'affecter négativement et durablement la rentabilité ou la pérennité de la Société, ou (iv) conclu avec un associé (en ce compris l'un de ses Affiliés), ou (v) impactant les limitations de responsabilité définies au titre dudit contrat ; • conclusion et octroi de tout prêt, avance, caution, aval ou garantie consenti par la Société et conclusion, résiliation par la Société de tout emprunt ou contrat de financement, ainsi que la modification de leurs termes et conditions ; • toute décision de la Société ou de l'une de ses filiales susceptibles de conduire à un cas de défaut au titre d'un contrat signé par la Société notamment un contrat de financement auquel la Société est partie ; • tout appel de fonds en compte courant d'associé ; • toute décision par la Société ou l'une de ses filiales de recrutement, de licenciement ou de modification d'un contrat de travail ; • tout remboursement de dépenses (i) excédant mille cinq cents (1.500) euros hors taxes et/ou (ii) venant en sus d'un montant cumulé de trois mille (3.000) euros hors taxes de dépenses sur une période de douze (12) mois consécutifs encourues par le Président dans le cadre de l'exercice de ses fonctions ; • toute décision représentant un investissement, engagement, coût, responsabilité, même potentielle (en ce compris toute décision concernant un éventuel litige), cession ou désinvestissement de la Société d'un montant annuel supérieur à vingt mille (20.000) euros hors taxes ou d'un montant total supérieur à cent mille (100.000) euros, à l'exception des cas où cet investissement, cet engagement, ce coût, cette responsabilité, cette cession ou ce désinvestissement serait prévu(e) dans le budget voté et approuvé dans les conditions prévues dans le pacte d'associés conclu entre l'ensemble des

Stipulations	Contenu / Description
	<p>associés de la Société ou dans le plan d'affaires ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute conclusion, modification et/ou résiliation par la Société ou l'une de ses filiales d'une convention conclue, directement ou indirectement, avec un Affilié, un actionnaire, un membre du Comité Stratégique, un administrateur, un mandataire social et/ou tout autre dirigeant de la Société ou de l'une de ses filiales (en ce compris toute convention réglementée visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce) ; et • ouverture de nouveaux comptes bancaires, qui en tout état de cause devra être effectuée dans le respect de la documentation bancaire à laquelle la Société est partie. <p>S'agissant de décisions concernant un contrat conclu entre la Société et un associé (en ce compris l'un de ses Affiliés), le (ou les) représentant(s) de l'associé directement ou indirectement concerné ne prendra(ont) pas part au vote de la décision concernée.</p>
Réunions du Comité stratégique	<p>Le Comité stratégique se réunira au moins quatre (4) fois dans l'année jusqu'à la date de mise en service des Projets et au moins deux (2) fois dans l'année après cette date. Il est convoqué par le Président ou au moins un de ses membres.</p> <p>Les membres du Comité stratégique sont convoqués par lettre simple, télécopie ou courriel. L'auteur de la convocation est tenu de joindre à l'ordre du jour communiqué à tous les membres du Comité stratégique tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et leur permettant de prendre des décisions éclairées.</p> <p>Les réunions se tiendront au siège social ou en tout lieu mentionné dans la convocation. Toutefois, les membres pourront participer à la réunion par tout moyen de communication approprié sans que leur présence physique soit obligatoire, dès lors que ledit moyen de communication garantit la participation effective du/des membres concernés.</p> <p>Le Comité Stratégique pourra prendre des décisions par consultation écrite ou par acte sous seing privé.</p>
Quorum	<p>Le Comité Stratégique ne délibère valablement, sur première convocation, que si au moins 80% des voix de ses membres, sont présents ou représentés.</p> <p>Le Comité Stratégique ne délibère valablement, sur seconde convocation, que si au moins 55% des voix de ses membres, sont présents ou représentés.</p>
Rémunération	La fonction de membre du Comité stratégique n'est pas rémunérée.
Révocation	Tout Associé pourra provoquer la révocation du ou des membre(s) du Comité Stratégique qui le représente(nt) et fera procéder immédiatement à son remplacement.
Collectivité des associés	
Pouvoirs	<p>Les décisions collectives suivantes devront être adoptées à la majorité qualifiée de 55% des voix des associés (pour mémoire la CAC détiendra 21,52% du capital) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • désignation, renouvellement et révocation du Président; • désignation, renouvellement et révocation des membres du Comité Stratégique, • approbation des comptes annuels et affectation des résultats ; • tout changement significatif de méthodes et pratiques comptables ;

Stipulations	Contenu / Description
	<ul style="list-style-type: none"> • nomination et révocation des commissaires aux comptes ; et • toutes autres décisions réservées aux associés au titre des dispositions légales, autres que les décisions listées ci-dessous. <p>Les décisions collectives suivantes devront être adoptées à la majorité qualifiée de 80% des voix des associés (pour mémoire la CAC détiendra 21,52% du capital) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prorogation, dissolution de la Société, nomination du liquidateur, liquidation et approbation des comptes annuels en cas de liquidation, désignation de tout mandataire judiciaire, • distribution de dividendes, d'acomptes sur dividendes, de réserves ou de primes ; • modification des statuts et notamment : augmentation, réduction, amortissement du capital social, insertion ou modification de toute clause d'agrément des cessions d'actions, toute émission ou attribution de titres pouvant donner accès au capital et/ou aux droits de vote de la Société, fusion, scission, apport partiel d'actif, transformation de la Société en une société d'une autre forme ; • approbation de toute convention réglementée visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce. <p>L'unanimité des associés est requise pour les décisions pour lesquelles la loi, les règlements ou la jurisprudence exigent un vote des associés à l'unanimité.</p> <p>Le Président est tenu de communiquer à chaque associé tous les documents et informations nécessaires à leur prise de décision.</p>
Quorum	<p>Aucune décision sur première convocation si les associés détenant au moins 80% des droits de vote de la Société n'est pas présent ou représenté.</p> <p>Lors de la tenue de la deuxième réunion, un quorum de 55% des droits de vote de la Société sera requis.</p>
Transmission de titres – Prémption – Sortie - Retrait	
Inaliénabilité	<p>Inaliénabilité des Titres détenus par Sun'R pendant une période de cinq (5) années après la mise en service des Centrales, à l'exception toutefois des Transferts Libres ou des transferts réalisés en application d'une Défaillance Grave d'un Associé.</p> <p>Inaliénabilité des Titres détenus par la BDT pendant une période de cinq (5) ou trois (3) années après la mise en service des Centrales, à l'exception toutefois des Transferts Libres ou des transferts réalisés en application du Droit de Sortie Conjointe, ou en application d'une Défaillance Grave d'un Associé ou d'un Changement du Contrôle de Sun'R.</p> <p>Inaliénabilité des Titres détenus par la CAC, SEM Energies Hauts-de-France, et CAP3RI, pendant une période de trois (3) années après la mise en service des Centrales, à l'exception toutefois des Transferts Libres ou des Transferts réalisés en application d'une Défaillance Grave d'un Associé.</p>
Transferts libres	<p>Les clauses limitant la libre cessibilité des titres de la Société seront inapplicables en cas de transfert par un associé à l'un de ses Affiliés pour autant que (i) le cédant reste solidaire des obligations du cessionnaire (sauf en ce qui concerne la CDC) et (ii) l'Affilié s'engage à rétrocéder à l'associé initial les titres de la Société qu'il détient préalablement à la perte de sa qualité d'Affilié (les « Transferts Libres »). Les Transferts Libres seront notifiés aux autres associés. Un « Affilié » d'un associé désigne principalement, pour cet associé, toute personne qui, directement ou indirectement, contrôle cet associé, ou est contrôlée par cet associé ou est contrôlée par toute personne contrôlant cet associé.</p>

Stipulations	Contenu / Description
Droit de regard sur l'entrée de tiers et la cession de titres	<p>La BDT et Sun'R bénéficieront par ailleurs d'un droit de préemption sur tout ou partie des titres dont le transfert est envisagé.</p> <p>La CAC, SEM Energies Hauts-de-France et CAP3RI ne bénéficieront pas de ce droit de préemption.</p>
Droit de cession conjointe proportionnelle et totale	<p>Dans l'hypothèse où Sun'R envisagerait le transfert à un tiers de tout ou partie de ses titres, la CAC, la BDT, la SEM Energies Hauts-de-France, et CAP3RI la bénéficieront à leur discrétion d'un droit de sortie proportionnelle (droit de transférer, concomitamment, au cessionnaire envisagé un nombre de titres représentant un pourcentage de sa participation équivalent au pourcentage transféré par Sun'R (le « Droit de Sortie Conjointe »).</p>
Obligation de sortie forcée en cas de violation des statuts, du Pacte ou d'un des contrats conclus entre la Société et l'un des associés	<p>Tout associé aura la faculté de céder, à 120 % de la Valeur de marché des titres concernés, l'intégralité de sa participation dans la Société à tout autre associé (ou à tout tiers acquéreur que cet autre associé se substituerait) dans les cas suivants (la « Défaillance Grave d'un Associé »)</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de violation par cet autre associé d'au moins une des stipulations significatives des statuts ou du Pacte et/ou • dans le cas où l'un des contrats signés entre la Société et cet autre associé serait résilié par cet autre associé ou par la Société sans l'accord préalable du Comité stratégique, ou • inexécution par un associé de ses obligations au titre d'un contrat conclu entre la Société et cet associé, ou l'un de ses Affiliés, ou la faute grave et/ou renouvelée par cet associé dans l'exécution d'un tel contrat. <p>Alternativement, les associés non défaillants auront dans chacune des situations décrites ci-dessus la faculté d'acquérir (ou de faire acquérir par tout tiers acquéreur qu'il se substituerait), à 80 % de la Valeur de marché des titres concernés (telle que définie ci-dessous), l'intégralité de la participation que l'associé défaillant (et ses éventuels Affiliés) détiendrait dans la Société.</p> <p>La « Valeur de marché des titres concernés » sera déterminée d'un commun accord par les Parties concernées ou, en cas de désaccord, par un expert indépendant.</p>
Changement de contrôle de Sun'R	<p>Par dérogation à toutes stipulations contraires, la BDT aura la faculté d'acquérir (ou de faire acquérir), à sa valeur de marché (telle que déterminée par les Parties concernées ou, en cas de désaccord, par un expert indépendant), l'intégralité de la participation dans la Société détenue par Sun'R pour lequel un changement de contrôle interviendrait (le « Changement du Contrôle de Sun'R »).</p> <p>Alternativement, la BDT aura la faculté de céder l'intégralité de sa participation dans la Société à Sun'R pour lequel un changement de contrôle interviendrait.</p>
Promesse d'achat au bénéfice de la CAC, SEM Energies HDF et CAP 3RI	<p>La CAC, SEM Energies HDF et CAP3RI bénéficient individuellement d'une promesse d'achat de l'intégralité de leur quote-part du capital social de la Société par la BDT et Sun'R entre le troisième et le quatrième anniversaire de la mise en service des Centrales.</p> <p>Cette promesse d'achat ne sera exerçable pour la SEM et CAP 3RI que dans l'hypothèse où la production d'électricité des Centrales serait en moyenne supérieur à un seuil minimum (P90) sur la période comprise entre le premier et le troisième anniversaire de la mise en service des Projet.</p> <p>Le prix d'achat des actions de la CAC, de SEM Energies HDF et CAP3RI selon le cas, sera déterminé de sorte à permettre l'atteinte d'un taux rentabilité interne</p>

Stipulations	Contenu / Description
	<p>des fonds propres et quasi-fonds propres du bénéficiaire de 3 % pour la CAC (pour SEM Energies HDF et CAP3RI ce taux sera de 4,5%³), en tenant compte de l'ensemble des apports effectués par le bénéficiaire à la Société, et de l'ensemble des distributions effectuées par la Société au bénéficiaire.</p> <p>Le Prix de Cession sera déterminé d'un commun ou, en cas de désaccord, par un expert indépendant.</p>
<p>Promesse de vente au bénéfice de Sun'R et la BDT</p>	<p>A défaut d'exercice par la SEM Energies HDF ou CAP 3RI de leur promesse d'achat, la BDT et Sun'R bénéficieront à leur tour d'une promesse de vente de la part de la SEM Energies HDF ou CAP 3RI portant sur l'intégralité de leurs titres.</p> <p>Cette promesse de vente ne concerne pas la CAC qui ne sera pas forcée de céder ses titres.</p> <p>Le prix de vente de leurs actions SEM Energies HDF et CAP3RI sera identique à celui applicable dans le cadre de la promesse d'achat visée ci-dessus (taux rentabilité interne des fonds propres et quasi-fonds propres de 4,5%).</p>
<p>Sort des comptes courants et garanties</p>	<p>En cas de transfert de titres, l'associé cédant devra également céder au cessionnaire la quote-part de son avance en compte courant dans la Société à due concurrence du pourcentage des titres cédés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la part du compte courant cédée augmentée des intérêts courus et non payés à la date de cession.</p> <p>Si les associés ont garanti tout ou partie des engagements de la Société, le cessionnaire devra reprendre à sa charge la quote-part de garanties consenties par l'associé cédant égale à la quote-part de titres cédés.</p>
<p>Engagements des Parties en cas de transfert</p>	<p>Dans l'hypothèse où les contrats de financement externes comporteraient une clause prévoyant une résolution, une exigibilité, un remboursement anticipé, un remboursement anticipé, ou toute modification importante des modalités du prêt en cas de changement de contrôle ou de modification de l'actionariat de la Société, le cédant devra faire son affaire de l'accord de l'établissement de crédit concerné sur le transfert envisagé, de telle sorte que le transfert n'ait pas pour conséquence d'entraîner la résolution, une exigibilité, ou un remboursement anticipé ou une modification défavorable des conditions de financement.</p>
<p>Résolution des cas de blocages</p>	<p>En cas de différend concernant l'application du Pacte ou des statuts de la Société, les associés se rapprocheront en vue de trouver un accord amiable. En l'absence d'accord à l'issue d'un délai d'un mois, les différends seront portés devant les dirigeants des associés.</p> <p>En cas de différend portant sur une décision soumise à l'approbation préalable du Comité stratégique ou de la collectivité des associés et en l'absence d'accord entre dirigeants des associés, la décision concernée ne sera pas prise.</p> <p>En cas de blocage de la part de la CAC, de la SEM Energies Hauts-de-France, ou de CAP3RI, ayant pour origine un désaccord entre les Associés sur une décision ou une action nécessitant l'autorisation préalable de la collectivité des Associés ou du Comité Stratégique, susceptible de porter gravement atteinte à l'intérêt social de la Société et/ou de mettre en péril le fonctionnement, l'exploitation de la Société, il est convenu que la décision finale revienne exceptionnellement au Président de la Société.</p> <p>En contrepartie de ladite décision finale du Président prise en désaccord avec la position de l'un ou plusieurs des associés bloquants (parmi la CAC, de la SEM Energies Hauts-de-France, ou de CAP3RI), les associés non bloquants (ou l'un</p>

³ Ce taux est supérieur à celui de la CAC dans la mesure SEM Energies HDF et CAP3RI consentent (contrairement à la CAC) une promesse de vente.

Stipulations	Contenu / Description
	<p>d'entre eux le cas échéant) auront la faculté d'acquérir, au prorata de leur détention du capital social dans la Société, l'intégralité des actions des associés à l'origine du blocage qu'ils détiennent à leur valeur de marché valeur de marché (telle que déterminée par les parties concernées ou, en cas de désaccord, par un expert indépendant), avec une décote de 15%.</p>
Financement	
Apports en fonds propres complémentaires	<p>En considération notamment (i) des contraintes posées par l'appel d'offre CRE dont sont lauréats les projets de Centrales et (ii) des éventuels besoins complémentaires de financement de la Société, les Parties feront des apports en fonds propres complémentaires (sous forme d'augmentation de capital) dans des montants précisés au pacte.</p> <p>L'enveloppe de cet engagement d'apport en fonds propres complémentaires sera la même (elle ne se cumulera donc pas) que pour l'ajustement de l'augmentation de capital prévu au protocole d'investissement. En d'autres termes, si l'enveloppe d'apports en fonds propres prévue au protocole d'investissement n'est pas utilisée, le solde de cette enveloppe pourra l'être dans le cadre du pacte.</p> <p>Cet engagement complémentaire ne modifiera pas (sauf accord contraire des parties) les pourcentages de détention du capital par les parties et ne devra pas remettre en cause le bénéfice de la majoration du complément de rémunération.</p>
Investissement initial et à l'issue de la période d'inaliénabilité	<p>Les Parties se concerteront et négocieront de bonne foi afin de déterminer les modalités les plus adaptées au financement de la Société par le biais de fonds propres et/ou quasi-fonds propres et de concours externes, étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avant l'expiration d'une période de trois (3) années après la mise en service du des Centrales, le financement en fonds propres de la Société sera réalisé exclusivement sous forme de capital social. A l'issue de cette même période, une partie du capital social sera convertie en compte courant d'associés, sous réserve des dispositions prévues dans la documentation bancaire, étant précisé que cette conversion devra affecter de manière proportionnelle les participations de chaque associé de sorte à ne pas modifier la répartition initiale du capital. • le financement en quasi-fonds propres (notamment par l'intermédiaire d'avances en compte courant d'associés) par chacune des Parties sera proportionnel à sa participation au capital de la Société ; • les parties rechercheront des conditions de financement conformes aux pratiques de marché, en plafonnant les éventuels engagements que les Parties auraient à prendre à cet effet à leur pourcentage de détention du capital. Le financement sera un financement de projet sans recours contre les associés ; • aucune restriction (nantissement notamment) portant sur la participation de la BDT au capital de la Société ne pourra être acceptée. <p>Les parties s'engagent à réaliser une future réduction du capital social survenant postérieurement à l'expiration du délai de trois (3) ans à compter de la mise en service des Centrales (sous réserve que la trésorerie de la Société le permette). Chaque associé apportera, sous forme d'avances en compte courant, les sommes ainsi perçues.</p>
Autres stipulations	
Durée du Pacte	<p>À compter de sa signature et jusqu'au 10^{ème} anniversaire du terme du dernier des contrats de complément de rémunération de l'électricité produite conclu par la Société. Le Pacte prévoira une clause de rencontre un an avant l'expiration de ce délai.</p>

Stipulations	Contenu / Description
Adhésion	Les associés s'engagent à faire adhérer au pacte tout cessionnaire de leurs titres et tout tiers souscrivant, directement ou indirectement, à une augmentation de capital de la Société, préalablement à la cession ou à l'augmentation de capital envisagée par voie d'engagement d'adhésion écrit.
Politique en matière de distribution de dividendes	Les parties conviennent et s'engagent à maximiser la distribution de dividendes dans le respect des conditions et limites qui seront le cas échéant fixées dans la documentation de financement et des contraintes liées à l'autofinancement de la Société.
Information des associés	Le pacte prévoit la remise régulière aux associés de documents d'information concernant la Société (budget prévisionnel, projets de comptes sociaux, information sur l'activité...).
Confidentialité	Chacun des associés conservera la plus parfaite confidentialité sur l'ensemble (i) des informations reçues de l'autre associé dans le cadre de la Société et/ou des Projets, (ii) des informations relatives à la Société et aux Centrales et (iii) sur l'existence même de leurs discussions relatives à la Société et aux Projets, sauf à l'égard de leurs représentants respectifs, qui seront néanmoins tenus à une obligation de confidentialité (en ce compris les conseils des Associés).
Cessibilité des droits au titre du Pacte	Le pacte prévoit les conditions dans lesquelles, en cas de transfert de ses titres dans la Société à un tiers, chacun des associés, selon le cas, pourra transmettre ses droits et obligations respectifs au titre du Pacte.
Divers	Les parties s'engagent, pendant toute la durée du pacte, à ne pas utiliser ou mentionner les noms « CDC », « Caisse des dépôts et consignations » ou « Banque des Territoires » sans l'accord préalable et écrit de la BDT.
Stipulations générales	Le pacte stipule des clauses générales usuelles encadrant la modification du pacte, la nullité des accords antérieurs ou encore la portée des engagements de signataires.
Droit applicable	Le pacte est régi par le droit français. Tout litige sera soumis à la compétence des juridictions relevant de la Cour d'appel de Paris.

Annexe 4.3

Principales stipulations de la convention d'indemnisation

Stipulations	Contenu / Description
Signataires :	La convention d'indemnisation serait signée par Sun'R en qualité de garant et par <ul style="list-style-type: none"> • La Communauté d'Agglomération de Cambrai • CDC - Banque des Territoires • SEM Energies Hauts-de-France • CAP 3ème Révolution Industrielle En qualité de bénéficiaire.
Objet de la convention	Sun'R ferait, auprès des Investisseurs, un certain nombre de déclaration et donnerait des garanties. Cette convention contiendrait lesdites déclarations et définirait les termes, conditions et modalités selon lesquelles les Investisseurs pourraient être indemnisés en cas d'inexactitude d'une ou plusieurs déclarations.
Périmètre des déclarations	Aux termes de cette convention et de façon usuelle, Sun'R ferait des déclarations concernant la situation, notamment active et passive, de la Société portant principalement sur : <ul style="list-style-type: none"> • l'existence de Sun'R et la validité de ses engagements, • l'existence de la Société, la composition du capital et sa propriété, les participations détenues par la Société, les organes sociaux et les décisions sociales, • les comptes de la Société au 31 décembre 2018, l'état d'endettement et les engagements hors bilan, • la titularité et l'existence des actifs de la Société, • les assurances de la Société, • les contrats conclus par la Société, • les éventuels litiges auxquels est partie la Société, • la fiscalité de la Société, • l'absence de salariés, • la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des Centrales, • le respect par la Société des réglementations applicables (notamment le bénéfice du complément de rémunération et l'obtention des différentes autorisations administratives), et • l'absence d'évènement particulier et une gestion en bon père de famille depuis le 1^{er} janvier 2019.
Indemnisation	Sun'R s'engage à indemniser les Investisseurs de tout(e) préjudice, perte, coût (y compris les honoraires raisonnables d'avocats dans l'hypothèse où l'une des déclarations faites par Sun'R serait inexacte.

Stipulations	Contenu / Description
Limites d'indemnisation	<p>Les indemnisations susceptibles d'être versées aux Investisseurs seraient soumises à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un seuil unitaire dont le montant reste à définir (aucune indemnisation n'étant due si la perte subis est inférieure à ce montant, • un seuil global dont le montant reste à définir (les indemnisations seront dues en intégralité dès que cette somme sera dépassée), • un plafond dont le montant reste à définir qui correspond au montant maximum cumulé de toutes les indemnisations qui pourraient être versées par Sun'R.
Garantie spécifique :	<p>La convention prévoit une garantie spécifique (sans application des limites visées ci-dessus mais dans la limite du montant de l'investissement de chaque partie) couvrant les préjudices qui pourraient être subis en cas de recours de tiers ayant pour effet de remettre en cause le bail ou les permis de construire de la Société.</p>
Mise en jeu de la garantie	<p>La convention prévoit les modalités de mise en jeu de la garantie, notamment en termes de formalisme, et prévoit que les réclamations y afférentes pourraient être faites par chaque partie seront recevables jusqu'à l'expiration d'un délai à définir mois suivant la réalisation de l'Opération (à l'exception des sujets fiscaux pour lesquels les réclamations seront recevable 3 mois après l'expiration du délai de prescription sera applicable).</p>
Paiement des indemnisations	<p>Les indemnisations devront être payées par Sun'R au plus tard 30 jours après un accord sur leur montant, l'acceptation de l'indemnisation par Sun'R ou une décision de justice.</p>
Stipulations générales	<p>La convention stipule des clauses générales usuelles encadrant sa modification, les conditions de transfert ainsi que la portée des engagements des signataires.</p>
Droit applicable - juridiction	<p>La convention est régie par le droit français. Tout litige sera soumis à la compétence des juridictions relevant de la Cour d'appel de Paris.</p>