

# MERCIALYS

## Charte relative aux conventions entre parties liées

### Introduction

La présente charte (la « **Charte** »), approuvée par le conseil d'administration (le « **Conseil d'administration** ») de Mercialys (la « **Société** ») lors de sa réunion du 11 février 2015, révisée et mise à jour régulièrement et la dernière fois lors de la réunion du Conseil d'administration du 15 février 2021, a été instituée en vue de formaliser une procédure interne spécifique d'examen par l'un des comités du Conseil d'administration (un « **Comité** »), pouvant être, en fonction de la nature des opérations ou conventions concernées, le comité d'audit, des risques et du développement durable du Conseil d'administration (le « **Comité d'Audit** »), le comité de la stratégie et de la transformation (le « **Comité de la Stratégie** ») ou, le cas échéant, tout autre comité ad hoc constitué à cet effet (la « **Procédure d'Examen** »), de certaines conventions intervenant entre la Société ou une de ses Filiales à 100%, d'une part, et une Partie Liée, d'autre part.

La Charte a pour objet de définir, à titre de règle d'ordre interne, les critères de qualification d'une Convention Courante et d'organiser l'examen annuel par le Comité d'Audit et le Comité de la Stratégie de leur mise en œuvre, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et notamment celles figurant à l'article L.225-39 alinéa 2 du Code de commerce et aux recommandations du Code AFEP-MEDEF (la « **Procédure d'Evaluation** »).

La Charte a ainsi pour objet de renforcer la bonne gouvernance de la Société et du Groupe concernant en particulier les conventions avec des Parties Liées. Sa mise en place doit permettre de s'assurer de l'équilibre des opérations avec des Parties Liées et ainsi de la protection des intérêts minoritaires.

La Charte est fondée sur les bonnes pratiques constatées au niveau national et s'appuie, pour la définition des critères de qualification des Conventions Courantes, notamment sur l'étude de la Compagnie National des Commissaires aux Comptes (« CNCC ») de 2014.

### 1. Définitions

Les termes commençant par une majuscule dans la Charte non définis ci-dessus ont le sens qui leur est attribué ci-dessous.

<b>Contrôle, Contrôlant, Contrôlée</b>	S'entendent par référence à la notion de contrôle définie par l'article L. 233-3 du Code de commerce.
<b>Convention avec une Partie Liée</b>	Désigne toute convention ou opération rentrant dans le champ d'application de la Procédure d'Examen.
<b>Convention Courante</b>	Désigne toute convention visée par l'article L.225-38 du Code de commerce portant sur des opérations courantes et conclue à des conditions normales au sens de l'article L.225-39 du Code de commerce.
<b>Convention Réglementée</b>	Désigne toute convention visée par l'article L.225-38 du Code du commerce et devant être autorisée préalablement par le Conseil d'administration en application des dispositions dudit article (à toutes

fins utiles, il est précisé que les définitions de Convention Réglementée et de Convention Courante sont mutuellement exclusives).

<b>Direction Générale</b>	Désigne la direction générale de la Société ainsi que les directions juridique et financière de la Société.
<b>Filiale</b>	Désigne toute société Contrôlée directement ou indirectement par la Société.
<b>Filiale à 100%</b>	Désigne toute société dont la Société détient directement ou indirectement la totalité du capital, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du code civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du Code de commerce. La notion de détention indirecte pour les besoins de la présente définition s'entend exclusivement d'une détention continue à 100% au travers une ou plusieurs filiales.
<b>Groupe</b>	Désigne la Société et l'ensemble de ses Filiales.
<b>Partie Liée</b>	Désigne : (i) les Filiales de la Société, à l'exception des Filiales à 100% ; (ii) toute société détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social ou des droits de vote de la Société ; (iii) toute société Contrôlée par, ou Contrôlant, directement ou indirectement, une société visée au (ii) ci-dessus.
<b>Seuils de Déclenchement</b>	<b>Seuil général :</b>  1 million d'euros pour toute Convention avec une Partie Liée.  <b>Seuils particuliers :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- 500.000 euros pour les facturations relatives à des opérations de commercialisation d'actifs en exploitation ou en projet (montant global par opération concernée) ;</li><li>- 5 millions d'euros pour les opérations d'acquisition ou de cession d'actifs</li></ul>

Il est par ailleurs rappelé que le terme « convention » s'entend de tout accord de volonté, tacite ou exprès, verbal ou écrit.

## **2. Politique de la Société en matière de Conventions Courantes**

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-12 (ancien article L. 225-39 alinéa 2) du Code de commerce, le Conseil d'administration de la Société a établi et met en œuvre la politique suivante pour définir les Conventions Courantes non soumises à autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'administration de la Société considère que la procédure d'autorisation préalable des Conventions Réglementées doit s'appliquer dès lors qu'une convention entre dans le champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce et qu'elle ne constitue ni (i) une Convention Courante, ni (ii) une convention interdite aux termes de l'article L.225-43 du Code de commerce, ni (iii) une convention avec une Filiale à 100% ni (iv) une convention bénéficiant d'une exonération légale reconnue par la loi ou la jurisprudence (en ce compris les opérations de fusion-absorption, de scission ou d'apport partiel

d'actifs soumise au régime des scissions ou d'augmentation de capital s'agissant de la société bénéficiaire de l'apport).

## **2.1 Critères retenus**

### **2.1.1 Opérations courantes**

Le Groupe apprécie la notion d'opération courante au regard de la conformité à l'objet social de la société concernée et de la nature de l'opération.

La répétition et/ou l'habitude constituent une présomption du caractère courant mais ne sont pas à elles seules déterminantes.

Les éléments suivants sont également pris en considération :

- le fait que l'opération est identique à d'autres opérations déjà effectuées par le Groupe et relève de l'activité « ordinaire » de la société du Groupe concernée ;
- les circonstances qui ont entouré la conclusion de la convention considérée ;
- l'importance juridique ou les conséquences économiques, voire la durée de la convention considérée ;
- les pratiques usuelles pour des sociétés placées dans une situation similaire.

### **2.1.2 Conditions normales**

Les conditions normales correspondent à celles :

- a) usuellement pratiquées par le Groupe dans ses rapports avec les tiers ; ou
- b) comparables aux conditions pratiquées pour un même type d'opération dans d'autres sociétés ayant la même activité.

Pour apprécier ce caractère « normal », le Groupe se réfère non seulement aux conditions économiques, et donc au prix de marché ou aux conditions usuelles de place, mais également à la notion « d'équilibre des avantages réciproques », ce qui invite à prendre en considération, au-delà du prix proprement dit, plus généralement, l'ensemble des conditions auxquelles l'opération est conclue (délais de règlement, garanties, etc.).

## **2.2 Typologie des Conventions Courantes**

Faisant application des critères caractéristiques définis ci-dessus, le Groupe considère que les conventions listées ci-dessous (ou relatives aux opérations listées ci-dessous) conclues entre la Société et une Partie Liée et entrant dans le champ de l'article L.225-38 du code commerce sont présumées être des Conventions Courantes et, de ce fait, ne pas nécessiter l'autorisation préalable du Conseil d'administration :

- a) les conventions visées au paragraphe 3.2 (a) ;
- b) les conventions visées au paragraphe 3.2 (b) ;
- c) les opérations de gestion de trésorerie et/ou de prêt/emprunt réalisées à un taux de marché (sous réserve qu'elles n'excèdent pas les possibilités financières de la société du Groupe qui supporte la charge financière) ;

- d) les conventions de prestations de services conclues par la Société avec une Partie Liée, notamment en matière d'assistance stratégique, ressources humaines, systèmes d'information, communication, finance, juridique, comptable ou d'achat facturées à leur coût de revient majoré le cas échéant d'une marge raisonnable destinée à couvrir notamment les frais indirects non affectés ;
- e) les cessions d'actifs, incorporels ou corporels, d'un montant, par opération, n'excédant pas les autorisations relevant de la compétence de la Direction Générale et réalisées à des conditions de marché ;
- f) les reclassements de titres financiers d'un montant, par opération, n'excédant pas les autorisations relevant de la compétence de la Direction Générale et réalisées à des conditions de marché ;
- g) la mise à disposition de personnel à condition que les charges soient facturées à leur coût de revient majoré le cas échéant d'une marge raisonnable destinée à couvrir notamment les frais indirects non affectés ;
- h) les conventions, à faible enjeu financier, et n'excédant pas les autorisations relevant de la compétence de la Direction Générale, à condition que la contrepartie financière puisse être considérée comme fixée à des conditions normales.

La liste ci-dessus a été établie sur la base des conventions usuellement conclues par le Groupe. Elle n'est pas exhaustive et a vocation à être complétée à la lumière de l'évolution des pratiques constatées.

La liste ci-dessus n'établit qu'une présomption de qualification de Convention Courante. En tout état de cause, la qualification de Convention Courante doit s'apprécier au cas par cas, au regard en particulier des critères définis au paragraphe 2.1 ci-dessus.

### **3. Champ d'application de la Procédure d'Examen**

#### **3.1 Conventions soumises à la Procédure d'Examen**

Les conventions soumises à la Procédure d'Examen sont :

- a) les conventions intervenant entre la Société ou une Filiale à 100%, d'une part, et une Partie Liée, d'autre part ; et
- b) nonobstant toute disposition contraire dans la présente Charte, les Conventions Réglementées conclues par la Société.

#### **3.2 Conventions exclues de la Procédure d'Examen**

Par exception aux dispositions du paragraphe 3.1 ci-dessus, les conventions listées ci-après n'entrent pas dans le champ d'application de la Procédure d'Examen et ne constituent donc pas des Conventions avec une Partie Liée :

- a) les conventions et les opérations intervenant entre la Société ou une Filiale à 100%, d'une part, et une Partie Liée, d'autre part, relatives :
  - à tout bail dont le loyer minimum garanti annuel (hors taxe) ne dépasse pas 500.000 euros ;
  - à toute convention d'intégration fiscale, dès lors qu'elle n'est pas de nature à placer une Filiale de la Société y adhérant dans une situation moins bonne que celle qui aurait été la sienne en absence d'option pour le régime d'intégration ;

- à l'octroi ou à la rémunération d'une caution, aval ou garantie, sauf si la rémunération n'est pas conforme à celle pratiquée usuellement dans le Groupe.
- b) les conventions et les opérations entre la Société ou une Filiale à 100%, d'une part, et une Partie Liée, d'autre part, lorsqu'elles ont une valeur inférieure aux Seuils de Déclenchement.

A titre exceptionnel, et sur demande de la Direction Générale, une convention relevant des exceptions visées aux sous-paragraphes (a) ou (b) ci-dessus pourra être soumise à la Procédure d'Examen, à raison notamment de ses caractéristiques.

Il est par ailleurs précisé que les conventions conclues entre la Société et ses Filiales à 100% ou entre plusieurs Filiales à 100% n'entrent pas dans le champ d'application de la Procédure d'Examen.

Les conventions conclues entre plusieurs Parties Liées n'entrent pas non plus dans le champ d'application de la Procédure d'Examen, sauf à titre exceptionnel à la demande de la Direction Générale, du Président du Comité d'Audit ou du Président du Comité de la Stratégie.

#### **4. Organisation de la Procédure d'Examen**

##### **4.1 Examen préalable d'un Comité pour avis**

###### **4.1.1 Compétence et attributions respectives du Comité d'Audit et du Comité de la Stratégie**

###### **De la compétence générale du Comité d'Audit :**

Le Comité d'Audit est chargé de procéder à l'examen de toutes Conventions avec une Partie Liée préalablement à leur conclusion, conventions entrant dans le champ d'application de cette Procédure d'Examen.

###### **De la compétence spéciale du Comité de la Stratégie :**

Par exception à la compétence du Comité d'Audit telle que définie ci-dessus, le Comité de la Stratégie sera exclusivement compétent, dans le cadre de la présente Procédure d'Examen, afin de procéder à l'examen de toutes les opérations ou conventions de nature immobilière conclues avec une Partie Liée entrant dans le champ d'application de la Procédure d'Examen et relatives :

- à des contrats de promotion immobilière dont le processus d'élaboration lui est soumis dans le cadre des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction Générale ;
- aux facturations relatives à des opérations de commercialisation d'actifs en exploitation ou en projet d'une valeur supérieure aux Seuils de Déclenchement fixé pour celles-ci.

Dans le cadre la Procédure d'Examen, le Comité concerné (i) constatera que l'opération entre dans le champ d'application de la Procédure d'Examen, et (ii) formulera un avis sur l'équilibre de la Convention avec une Partie Liée qui lui est soumise.

Le Comité concerné communiquera dans les meilleurs délais son avis (i) à la Direction Générale et (ii) au Conseil d'Administration s'agissant des Conventions avec une Partie Liée devant être présentées au Conseil d'Administration pour information ou autorisation dans les conditions fixées à l'article 4.2 ci-dessous.

###### **4.1.2 Préparation des travaux**

La Direction Générale communiquera aux membres du Comité concerné, en temps utile, les éléments nécessaires à l'examen de toute Convention avec une Partie Liée qui leur est soumise.

À cet effet, le Secrétaire du Conseil d'administration remettra aux membres du Comité concerné un dossier comprenant l'exposé des motifs ainsi que les principaux termes et conditions de la Convention avec une Partie Liée qui leur est soumise. Ce dossier devra inclure toute étude ou analyse, établie le cas échéant par des tiers experts spécialisés dans les domaines financiers, juridiques, immobiliers ou autres, permettant au Comité concerné de fonder son avis. Sera également mentionnée l'analyse de la direction juridique de la Société concernant la qualification de Convention Réglementée ou de Convention Courante de la Convention avec une Partie Liée en application des critères fixés au paragraphe 2 ci-dessus.

L'examen des conventions intervenues au cours de l'année avec une Partie Liée relevant des sous-paragraphe (a) ou (b) du paragraphe 3.2 ci-dessus (notamment celles inférieures aux Seuils de Déclenchement) ou plus généralement non soumises à la Procédure d'Examen, sera effectué par la direction administrative et financière de la Société selon les mêmes principes qu'ici définis.

Par ailleurs, la direction administrative et financière de la Société tiendra à jour une liste des Parties Liées.

#### 4.1.3. Moyens et pouvoirs

Le Comité concerné disposera des moyens et des pouvoirs que lui confère sa charte, en particulier s'agissant de la collaboration et de la participation de l'ensemble des directions fonctionnelles ou opérationnelles concernées ou de la faculté de demander tout conseil ou avis auprès de tout consultant ou expert, s'il l'estime nécessaire.

Le Comité concerné bénéficie en toute circonstance de l'assistance, pour la préparation et la tenue de ses réunions, du Secrétaire du Conseil d'administration.

Il est rappelé qu'en tout état de cause, les attributions conférées au Comité concerné ne peuvent avoir pour effet de déléguer à ce comité les pouvoirs attribués au Conseil d'administration par la loi ou les statuts de la Société ou de réduire ou de limiter les pouvoirs du Directeur Général.

## 4.2 Présentation au Conseil d'Administration des Conventions avec une Partie Liée

Le Conseil d'administration est appelé à prendre connaissance des Conventions avec une Partie Liée et de l'avis du Comité concerné y afférent, dans les conditions suivantes :

- a) pour autorisation : toute Convention avec une Partie Liée qui est également une Convention Réglementée ;
- b) pour information : toute autre Convention avec une Partie Liée, pour autant que sa valeur dépasse les Seuils de Déclenchement.

En outre, le Président du Conseil d'administration, de sa propre initiative ou à la suite d'une demande du Président du Comité concerné, pourra également présenter pour information au Conseil d'administration, à titre exceptionnel, une Convention avec une Partie Liée ne relevant pas des catégories visées ci-dessus, et ce à raison notamment des caractéristiques de celle-ci.

## 5. Rapport annuel de la Direction Générale sur les conventions intervenues avec une Partie Liée

La Direction Générale devra présenter chaque année au(x) Comité(s) concerné(s) un rapport général sur (i) l'ensemble des conventions intervenues au cours de l'année avec une Partie Liée, et (ii) les conventions intervenues au cours de l'année relevant des sous-paragraphe (a) ou (b) du paragraphe

3.2 ci-dessus (notamment celles inférieures aux Seuils de Déclenchement), (le « **Rapport Annuel de la Direction Générale sur les Conventions avec les Parties Liées** »).

Le Rapport Annuel de la Direction Générale sur les Conventions avec les Parties Liées devra identifier expressément en tant que telles les Conventions Réglementées et les Conventions Courantes conclues par la Société.

Le Comité concerné s'assurera de la bonne application, sur le fond et sur la forme, de la Procédure d'Examen et de la Procédure d'Évaluation sur la base du Rapport Annuel de la Direction Générale sur les Conventions avec les Parties Liées et informera le Conseil d'administration de la bonne application de ces procédures.

## **6. Organisation de la Procédure d'Évaluation**

Le Comité concerné s'assurera annuellement de la bonne application de la méthodologie de qualification détaillée au paragraphe ci-dessus.

Le Comité concerné reverra notamment la qualification des Conventions Réglementées et des Conventions Courantes et pourra, le cas échéant, procéder au reclassement ou au déclassement desdites conventions au vu des critères de qualification définis au paragraphe ci-dessus.

Tout membre du Comité concerné directement ou indirectement intéressé à l'une ou l'autre des Conventions Réglementées ou des Conventions Courantes ne participera en aucun cas à son évaluation.

Par ailleurs, le Comité concerné examinera chaque année si les critères de qualification et la typologie des Conventions Courantes détaillés au paragraphe 2 demeurent adaptés à la situation de la Société.

Le Comité concerné pourra faire évoluer les critères de qualification et la typologie précités en lien avec les commissaires aux comptes de la Société.

## **7. Intervention d'un comité ad hoc**

Le Conseil d'administration, sur demande du Président (qui en aura informé au préalable le Président du Comité d'Audit et le Président du Comité de la Stratégie) ou à la demande du Président du Comité d'Audit ou du Président du Comité de la Stratégie, pourra à titre exceptionnel décider de former un comité ad hoc chargé de l'examen préalable d'une Convention avec une Partie Liée, spécifique par la nature ou l'importance de l'opération envisagée.

Les règles applicables au titre de la présente Charte seront alors applicables, *mutatis mutandis*, au comité ad hoc.

De même, le comité ad hoc disposera pour l'accomplissement de sa mission de moyens et pouvoirs similaires à ceux du Comité d'Audit et du Comité de la Stratégie.

## **8. Approbation de la Charte**

La présente Charte a été approuvée dans sa version actuelle par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 15 février 2021.

Le Conseil d'administration se réserve la faculté de la modifier, de la compléter ou de l'amender, si nécessaire, à la demande du Comité d'Audit, du Comité de la Stratégie ou de tout autre comité, ou encore à sa propre initiative.