

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.

50, route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
RCS NANTERRE 722 032 778

CRÉATION ET ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D' APPRECIER LES
AVANTAGES PARTICULIERS**

(article L.225-147 du code de commerce sur renvoi de l'article L.228-15 du code de
commerce)

Assemblée Générale Mixte (partie extraordinaire) du 17 mai 2019

Mohcine BENKIRANE

19, rue Clément Marot
75008 PARIS



Membre de la Compagnie Régionale de Paris

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.

50, route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
RCS NANTERRE 722 032 778

CRÉATION ET ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D' APPRECIER LES
AVANTAGES PARTICULIERS**

(article L.225-147 du code de commerce sur renvoi de l'article L.228-15 du code de
commerce)

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 19 décembre 2018, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du code de commerce sur l'appréciation des avantages particuliers attachés aux actions de préférence dont l'émission sera décidée dans le cadre d'attributions gratuites d'actions de préférence au profit des membres du personnel salarié de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A. (« **Société** ») ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du code de commerce et/ ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L.225-197-1 du code de commerce (« **Actions de Préférence A** »).

L'opération envisagée vous est présentée dans le rapport du Directoire et dans le texte des projets de résolutions, qui m'ont été communiqués.

Il m'appartient d'apprécier les avantages particuliers attachés à ces actions de préférence dont l'émission est proposée à la réunion de l'assemblée générale mixte (partie extraordinaire) des actionnaires de la Société prévue le 17 mai 2019 (« **Assemblée Générale** »). Il ne m'appartient pas en revanche de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers attachés à ces actions de préférence, lequel relève du consentement des actionnaires.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, sont destinées à fournir une information complète et objective sur la nature de ces avantages particuliers et à m'assurer qu'ils ne sont ni interdits par la loi, ni contraires à l'intérêt de la société.

Ma mission prenant fin avec le dépôt de mon rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan suivant :

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE.....	4
1.1. Société concernée	4
1.2. Contexte, objectifs et modalités de l'opération envisagée	5
2. DESCRIPTION DES AVANTAGES PARTICULIERS	6
2.1. D'ordre politique.....	6
2.2. D'ordre financier.....	7
2.2.1. Droit à dividende	7
2.3. Droit de conversion	8
2.4. Protection du titulaire de l'Action de Préférence A.....	11
3. DILIGENCES EFFECTUÉES ET APPRECIATION DE LA CONSISTANCE DES AVANTAGES PARTICULIERS.....	12
3.1. Diligences effectuées.....	12
3.2. Appréciation de la consistance des avantages particuliers.....	13
4. CONCLUSION	14

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

1.1. SOCIÉTÉ CONCERNÉE

La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.** est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 16.039.755 € divisé en 16.039.755 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement souscrites et entièrement libérées. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 722 032 778.

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris au compartiment B sous le code ISIN FR0004023208.

La Société « *a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :*

- *la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant,*
- *toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus,*
- *la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières,*
- *et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.*

1.2. CONTEXTE, OBJECTIFS ET MODALITES DE L'OPERATION ENVISAGEE

Les résolutions 19 et 20 soumises à votre approbation s'inscrivent dans le cadre de la poursuite de la politique de motivation et de fidélisation des collaborateurs clés du groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS mise en place depuis de nombreuses années.

La 19^{ème} résolution soumise à votre approbation a pour objet la création des Actions de Préférence A et la modification corrélative des statuts.

La 20^{ème} résolution soumise à votre approbation a pour objet l'autorisation à donner au Directoire en vue d'attribuer gratuitement des Actions de Préférence A aux membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés liées et/ ou à certains mandataires sociaux.

2. DESCRIPTION DES AVANTAGES PARTICULIERS

Aux termes de la 19^{ème} résolution, il vous est proposé, sous réserve de la mise en œuvre par le Directoire de l'autorisation prévue à la 20^{ème} résolution de l'Assemblée Générale, de créer les Actions de Préférence A, lesquelles ne pourront faire l'objet d'une émission que dans le cadre d'une attribution gratuite aux membres du personnel salarié de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du code du commerce.

Aux termes de la 19^{ème} résolution, il vous est proposé, dans l'hypothèse d'un regroupement d'actions, d'une division de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou attribution d'actions gratuites aux actionnaires, que les actions attribuées au titre des Actions de Préférence A seront elles-mêmes des Actions de Préférence A.

Aux termes également de la 19^{ème} résolution, il vous est proposé que l'admission des Actions de Préférence A aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ne soit pas demandée.

2.1. D'ORDRE POLITIQUE

Il est rappelé que les Actions de Préférence A ne confèrent aucun avantage particulier d'ordre politique.

2.2. D'ORDRE FINANCIER

2.2.1. DROIT A DIVIDENDE

Article 10.2 des Statuts

IV. Les Actions de Préférence A bénéficieront à compter de leur attribution définitive d'un droit à dividende [...], **sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu par l'article 23 des statuts de la Société [...]**.

2.3. DROIT DE CONVERSION

Article 10.2 des Statuts

[...]

VI. Les Actions de Préférence A seront convertibles en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité maximum de cent (100) actions ordinaires nouvelles ou existantes pour une (1) Action de Préférence A, dans les conditions ci-après déterminées. Elles seront converties en actions ordinaires nouvelles ou existantes, détenues dans le cadre du programme de rachat, étant précisé que si la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes à due concurrence.

Il est rappelé que la conversion des Actions de Préférence A emporte renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription relatif aux actions issues de ladite conversion.

VII. En cas d'atteinte des « *Critères de Performance* » et de respect de la « *Condition de Présence* », chaque Action de Préférence A sera convertible en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « *Coefficient de Conversion* » (ci-après dénommé le « **Cas 1** ») ; pour les besoins des présentes, les termes « *Ratio* », « *Critères de Performance* » et « *Condition de Présence* » ont le sens suivant :

- « **Coefficient de Conversion** » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque Action de Préférence A, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « *Critère de Performance Minimum* » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « *Critère de Performance Maximum* » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'Actions de Préférence A en application du Coefficient de Conversion, en faisant masse de l'ensemble des Actions de Préférence A du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur ;
- « **Condition de Présence** » désigne le fait que chaque bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence A a conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par les articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions de la Société jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes

du quatrième exercice social de la Société suivant l'exercice au cours duquel il aura été bénéficiaire de l'attribution gratuite de l'Action de Préférence A considérée ;

- « **Critères de Performance** » désigne **(a)** le « *Critère de Performance Minimum* », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Directoire de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence A et **(b)** le « *Critère de Performance Maximum* », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Directoire de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence A, étant précisé que pour les (a) et (b), « NOPAT NET » désigne la somme sur cinq (5) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des Actions de préférence A considérées), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CFSFP constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CFSFP ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :

- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant France net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :

Total du (i) résultat opérationnel courant France (en ce inclus le résultat opérationnel courant France réalisé sur l'immobilier d'entreprise) multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt sur les sociétés tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré

- « **CFSFP** » qui désigne le coût de financement des stocks en fonds propres, lequel est égal à l'application de la formule suivante :

*(valeur nette des stocks et encours de production France - les dettes financières courantes et non courantes France)*15%*

- Etant précisé que le NOPAT et le CFSFP au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent des comptes consolidés.

VIII. Chaque Action de Préférence A sera convertie en une (1) action ordinaire de la Société **(a)** en cas de non-respect de la Condition de Présence (ci-après dénommé le « **Cas 2** ») ou **(b)** en cas de cession ou de transfert (selon quelque modalité que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, de manière immédiate ou différée) de ladite Action de Préférence A après la fin de la période de conservation telle que définie aux articles L225-197-1 et suivants du code de commerce et avant l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice

social suivant l'exercice au cours duquel il aura été décidé l'attribution gratuite de l'Action de Préférence A à son bénéficiaire (ci-après dénommé le « **Cas 3** »).

IX. Le respect de la Condition de Présence ne sera pas requis dans les cas de décès, d'invalidité correspondant à la deuxième ou à la troisième catégorie de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, de départ ou de mise à la retraite, ou de cession d'une société dont la Société contrôle directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plus de 50 % du capital ou des droits de vote) ; dans cette hypothèse, les Actions de Préférence A demeureront convertibles en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le Cas 1.

X. La date de convertibilité sera la date déterminée par le Directoire pour constater l'atteinte des Critères de Performance, le respect de la Condition de Présence et fixer le Coefficient de Conversion, laquelle date devra intervenir au plus tard le 30 juin du cinquième exercice social de la Société suivant l'exercice social au cours duquel il aura été décidé de l'attribution gratuite des Actions de Préférence A considérées (la « **Date de Convertibilité** »).

La Date de Convertibilité sera notifiée par le Directoire aux Bénéficiaires au moins cinq jours avant son échéance.

XI. A compter de la Date de Convertibilité, la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires sera automatique, à la main du Directoire, sans démarche nécessaire de la part du porteur des Actions de Préférence A. Le Directoire pourra décider de la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires de la Société pendant une durée de douze (12) mois (la « **Période de Conversion** »).

XII. Toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de Préférence A seront définitivement assimilées aux actions ordinaires à leur date de conversion et porteront jouissance courante ; ces actions ordinaires seront notamment admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

2.4. PROTECTION DU TITULAIRE DE L'ACTION DE PREFERENCE A

Le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés est assuré pour toute modification juridique susceptible d'affecter ces droits, ainsi qu'en cas de réduction de capital, de fusion ou de scission :

- conformément à l'article L.225-99 alinéa 2 du code de commerce, la décision de l'assemblée générale de modifier les droits relatifs à l'Action de Préférence A ne sera définitive qu'après approbation par le titulaire de l'Action de Préférence A ;
- conformément à l'article L.228-17 du code de commerce en cas de fusion ou de scission de la Société, l'Action de Préférence A pourra être échangée contre une ou plusieurs actions des sociétés bénéficiaires du transfert de patrimoine comportant des droits particuliers équivalents ou selon une parité d'échange spécifique tenant compte des droits particuliers abandonnés, et, en l'absence d'échange contre des actions conférant des droits particuliers équivalents, la fusion ou la scission sera soumise à l'approbation du titulaire de l'Action de Préférence A.

3. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA CONSISTANCE DES AVANTAGES PARTICULIERS

3.1. DILIGENCES EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, afin d'apprécier les droits particuliers stipulés.

En particulier :

❶ Je me suis entretenu avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils externes pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte économique et juridique dans lequel elle se situe.

❷ J'ai examiné la pertinence de l'information donnée par les dirigeants sociaux sur la nature et les conséquences pour les actionnaires de ces droits. A cet effet, j'ai pris connaissance des documents suivants :

- rapport du Directoire,
- texte des projets de résolutions.

❸ J'ai vérifié que les avantages particuliers attachés aux Actions de Préférence A ne sont pas contraires à la loi.

❹ J'ai obtenu de la part du Président du Directoire de la Société une lettre d'affirmation reprenant les principales déclarations qui m'ont été faites.

Je vous précise que la mission légale du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers n'est pas assimilable à une mission de « due diligence » ni d'expertise indépendante sur la valorisation des droits particuliers attribués. Ma mission a pour seuls objectifs d'éclairer les actionnaires sur les droits particuliers attachés aux actions de préférence dont l'émission est envisagée et de vérifier que ces avantages ne sont pas contraires à la loi.

3.2. APPRECIATION DE LA CONSISTANCE DES AVANTAGES PARTICULIERS

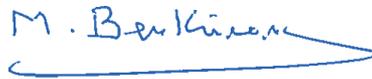
Il vous est proposé la création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite Actions de Préférence A.

Dans les documents établis par la Société, la description des avantages particuliers attachés aux actions de préférence à émettre par la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A. au profit d'actionnaires dénommés, est satisfaisante et la consistance de ces avantages particuliers n'appelle pas de développement complémentaire de ma part.

4. CONCLUSION

A l'issue de mes travaux, je n'ai pas d'observation à formuler sur les avantages particuliers attachés aux actions de préférence à émettre par la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.

Fait à Paris, le 25 avril 2019



Mohcine BENKIRANE

Commissaire chargé d'apprécier les avantages particuliers