



**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

**CONVOCAISON 21 NOVEMBRE 2019**

 **LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**

## SOMMAIRE

- Lettre de convocation du Président ..... Page 3
- Modalités de participation à l'Assemblée ..... Page 4
- Rapport du Directoire ..... Page 7
- Ordre du jour de l'Assemblée ..... Page 13
- Texte des résolutions ..... Page 13
- Demande d'envoi de documents ..... Page 18
  
- Formulaire de participation à l'Assemblée (toutes options)  
et enveloppe « libre réponse » (documents joints)

La documentation complète relative à l'Assemblée Générale du 21 novembre 2019 est disponible sur le site internet de la Société ([www.lesnouveauxconstructeurs.fr](http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr)) ou sur demande au siège social (LNC SA – Direction Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex) - Tél. : 00 33 (0)1 55 60 45 45 - Fax : 00 33 (0)1 55 60 46 91

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Je serais très heureux que vous puissiez participer à :

**L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

qui se tiendra le :

**Judi 21 NOVEMBRE 2019 à 10 heures 30 précises**

**au**

**Siège de la Société**

**50, route de la Reine**

**92100 Boulogne-Billancourt**

Vous trouverez ci-après les informations relatives à la tenue de cette Assemblée à son contenu ainsi qu'aux conditions et modalités de participation.

Si vous ne pouvez y assister personnellement, vous pouvez :

- soit voter par correspondance,
- soit vous faire représenter,
- soit autoriser le Président de l'Assemblée à voter en votre nom.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, Cher Actionnaire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Directoire,



---

**Adresse postale : 50 route de la Reine – CS 50040 – 92773 Boulogne-Billancourt cedex**

Siège social : 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt

Tél : 33 1 55 60 45 45 – Fax : 33 1 55 60 46 91 - E-mail : [Inc@Incsa.com](mailto:Inc@Incsa.com) – Site Internet : [www.lesnouveauxconstructeurs.fr](http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr)

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 16.039.755 euros – RCS Nanterre 722 032 778 – TVA FR 76 722 032 778

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### ***Assemblée Générale***

Les titulaires d'actions LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS sont convoqués et participent aux Assemblées Générales de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et votent dans ces Assemblées.

### ***Droit de vote double***

Il est attribué à chaque action, intégralement libérée et détenue au nominatif par un même actionnaire depuis plus de quatre ans, un droit de vote double lors de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

## **ACCÈS A L'ASSEMBLÉE**

L'accès à l'Assemblée Générale est ouvert à tous les actionnaires de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

## **FORMALITÉS PRÉALABLES**

Pour assister personnellement, se faire représenter à l'Assemblée ou y voter par correspondance, les actionnaires doivent justifier de leur qualité :

- Les titulaires d'actions nominatives doivent au deuxième jour ouvré bourse avant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, être inscrits en compte auprès de la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales, 32, rue du Champ du Tir, CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3, qui tient le service des titres de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.
- Les titulaires d'actions au porteur doivent, dans le même délai, être inscrits dans les comptes de l'intermédiaire habilité et adresser à la SOCIETE GENERALE au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, une attestation de participation délivrée par ce dernier. Celle-ci est transmise en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour son compte.

Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

### **Recommandation aux actionnaires assistant à l'Assemblée pour en faciliter la tenue :**

La réunion du 21 novembre commençant effectivement à 10 heures 30 précises, il convient de :

- Se présenter à l'avance au service d'accueil et aux bureaux d'émargement en étant muni de la carte d'admission pour la signature de la feuille de présence. Pour faciliter les opérations d'accueil, il est recommandé de se présenter une heure avant la tenue de l'Assemblée.
- Se conformer aux indications données en séance pour voter.

## MODES DE PARTICIPATION

La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS souhaite vivement qu'en votre qualité d'actionnaire, vous puissiez participer personnellement à cette réunion, auquel cas il vous faudra obtenir une carte d'admission.

A défaut d'être présent à l'Assemblée, il vous est possible néanmoins d'exprimer votre vote, soit en retournant un pouvoir, soit en utilisant la faculté de voter par correspondance.

Vous trouverez ci-après les informations et recommandations concernant chacun de ces modes de participation à l'Assemblée.

### 1. Assistance personnelle

**Une carte d'admission, indispensable** pour que vous puissiez être admis à l'Assemblée et y voter, vous sera délivrée sur votre demande. Nous vous recommandons d'effectuer cette demande, en noircissant la case A en haut du formulaire (formulaire de participation joint à la présente convocation), de le dater et le signer dans le cadre prévu en bas à cet effet, et le retourner le plus tôt possible pour que vous receviez cette carte en temps utile :

- **si vous détenez des actions nominatives**

Votre demande est à transmettre à la SOCIETE GENERALE, en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe.

- **si vous détenez des actions au porteur**

Votre demande est à effectuer auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de vos titres en compte (banques, la Poste, sociétés de bourse, etc.).

### 2. Représentation

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, tout actionnaire peut choisir l'une des deux formules suivantes :

- si vous entendez être représenté par le Président de l'Assemblée, il vous suffira de noircir la case « JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE » (sur le formulaire de participation joint à la présente convocation), de le dater et le signer dans le cadre prévu en bas à cet effet, et le retourner, soit à votre intermédiaire financier (actions au porteur), soit en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe, à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives).
- si vous entendez être représenté par un autre mandataire, il vous suffira de noircir la case « JE DONNE POUVOIR A » (sur le formulaire de participation joint à la présente convocation) et de donner toutes indications d'identité à son sujet dans le cadre prévu à cet effet, de le dater et le signer dans le cadre prévu plus bas à cet effet, et le remettre à l'intéressé ou le cas échéant l'adresser, soit à votre intermédiaire financier (actions au porteur), soit en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe, à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives).

Les actionnaires peuvent également désigner et révoquer un mandataire par voie électronique.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante «[lodent@lncsa.fr](mailto:lodent@lncsa.fr)» en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant Société Générale pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;

- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante «[lodent@lncsa.fr](mailto:lodent@lncsa.fr)» en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à la Société Générale, Service des Assemblées (32, rue du Champ du Tir - CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3).

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats électroniques dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard à 15 heures à J-1 calendrier avant l'Assemblée pourront être prises en compte.

### **3. Vote par correspondance**

L'expression du vote par correspondance se fait en utilisant le formulaire (formulaire de participation joint à la présente convocation) et en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe.

Pour indiquer votre souhait de voter par correspondance, il vous faut tout d'abord noircir la case « Je vote par correspondance » puis, éventuellement noircir individuellement les cases des résolutions qui ne recueillent pas votre adhésion, ne pas oublier également de remplir le cadre relatif aux « amendements ou résolutions nouvelles présentés en séance » en noircissant la case correspondante à votre choix, enfin dater et signer le formulaire dans le cadre prévu en bas à cet effet.

A ce sujet, il est rappelé qu'en application des dispositions légales en vigueur, les formulaires de vote par correspondance doivent être retournés 3 jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée, à l'intermédiaire financier qui gère vos actions (actions au porteur) ou à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives) ou encore au siège social de la société ; il ne sera pas tenu compte des formulaires reçus au-delà de ce délai.

Si vous retournez le formulaire aux fins de voter par correspondance, vous n'aurez plus la possibilité de vous faire représenter ou de participer directement à l'Assemblée.

Tout actionnaire ayant effectué l'une des formalités ci-dessus, peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires. Aucune cession, ni aucune autre opération réalisée après le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la société, nonobstant toute convention contraire.

### **QUESTIONS ECRITES**

Les actionnaires peuvent envoyer au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée toute question écrite par lettre recommandée à l'adresse suivante : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – Service Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex ou par voie électronique à l'adresse électronique suivante «[lodent@Incsa.fr](mailto:lodent@Incsa.fr)». Les demandes doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

## LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

SOCIETE ANONYME A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE AU CAPITAL DE 16.039.755 €

Siège social : 50 route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt

722 032 778 RCS Nanterre

(ci-après désignée la « **Société** » ou « **LNC** »)

### RAPPORT DU DIRECTOIRE

#### A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 21 NOVEMBRE 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire conformément aux prescriptions légales et réglementaires et aux stipulations des statuts de la société Les Nouveaux Constructeurs, (ci-après la « **Société** » ou « **LNC** ») à l'effet de soumettre à votre approbation les propositions suivantes :

- approbation du projet de traité d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions par la Société à la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement (« **LNC** ») de son activité de prestation de services de promotion immobilière et de son activité accessoire de services support aux filiales du groupe (« **l'Apport** »), approbation de l'Apport, de son évaluation et de sa rémunération ;
- modification de l'objet social et la modification corrélative de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société ;
- modification de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article 3 « Dénomination » des statuts ;
- Adaptation des termes et conditions des actions de préférence A et modification corrélative des statuts.

Le présent rapport a pour objet de vous présenter les projets de résolutions arrêtés par le Directoire de la Société le 11 octobre 2019 dont il recommande l'approbation de toutes les résolutions présentées à l'assemblée générale.

Ce rapport est mis à la disposition des actionnaires sur le site Internet de la Société (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>) ainsi qu'au siège social de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats de la Société depuis le début de l'exercice en cours, ainsi que les diverses informations prescrites par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, figurent dans le rapport d'activité semestriel de la Société au 30 juin 2019 qui a été publié sur le site Internet de la Société (tel que visé ci-dessus), auquel vous êtes invités à vous reporter.

## **I. Projet de Traité d'Apport par la Société à la société LNCl**

Par acte sous seing privé en date du 11 octobre 2019, la Société et la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement, société anonyme au capital de 16.072.245 euros dont le siège social est situé 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 325 356 079 (« **LNCl** ») ont conclu un projet de traité d'apport partiel d'actif (le « **Traité d'Apport** ») aux termes duquel il a convenu de l'apport par la Société à LNCl, selon les termes et conditions du Traité d'Apport, de l'ensemble des éléments actifs et passifs, droits et obligations relatifs à son activité de son activité prestation de services de promotion immobilière et de son activité accessoire de services support aux filiales du groupe (l'« **Activité Apportée** »).

Le Traité d'Apport est disponible sur le site internet de la Société (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

Les termes du Traité d'Apport ont été arrêtés (i) par le Directoire de la Société le 11 octobre 2019 et (ii) par le Conseil d'administration de LNCl le 11 octobre 2019. Le principe de l'Apport a, en outre, été approuvé par le Conseil de Surveillance de LNC lors de sa réunion du 20 septembre 2019.

L'ensemble des conditions et modalités de l'Apport sont précisés dans le Traité d'Apport, disponible au siège social et sur le site internet de la Société.

Nous vous rappelons que la Société détient 99,84 % du capital et des droits de vote de la société LNCl.

### **1. Motifs et buts de l'Apport**

A ce jour, LNC a une activité de holding opérationnelle en ce qu'elle exerce une activité de services de promotion immobilière de gestion, suivi technique et commercialisation des opérations de construction vente portées par les sociétés de projet (SCI, SCCV, SNC) elles-mêmes détenues par LNCl. A titre accessoire, dans le cadre de son rôle de direction, de coordination et de supervision des filiales du groupe, LNC fournit par ailleurs à destination de ces dernières des services de gestion et suivi administratif, comptable, fiscal, juridique dans le cadre de conventions de prestations de services intra-groupe.

L'Apport envisagé vise à transférer à LNCl l'activité de prestation de services de promotion immobilière et de prestation de services administratifs et financiers aux filiales de LNC (l'« **Activité Apportée** ») afin de rationaliser l'organigramme du groupe en France, de sorte que LNC devienne une pure holding et que l'activité opérationnelle de services de promotion immobilière du groupe soit regroupée au sein de LNCl.

### **2. Régime juridique de l'Apport**

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-22 du code de commerce, l'Apport est placé sous le régime des scissions défini aux articles L. 236-16 à L. 236-22 du Code de commerce.

L'Apport emportera transmission universelle au profit de la LNCl de l'ensemble des éléments actifs et passifs rattachés à l'Activité Apportée et LNCl sera substitué dans tous les droits et obligations de LNC liés à l'Activité Apportée à compter de la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après).

Toutefois, LNC et LNCl ont convenu expressément d'écarter toute solidarité entre elles conformément aux dispositions de l'article L. 236-21 du Code de commerce. En conséquence, LNCl ne sera tenue que de la partie du passif mis à sa charge au titre présent Apport et la LNC ne sera pas débitrice solidaire des dettes ainsi transmises à LNCl.

Les créanciers non obligataires des sociétés participantes à l'Apport dont la créance est antérieure à la publication du Traité d'Apport pourront former opposition à l'Apport dans le délai de trente jours à compter de la date de la dernière publication prévue à l'article R. 236-8 du Code de commerce. L'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations d'Apport.

### **3. Date de Réalisation**

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, l'Apport sera définitivement réalisé et prendra effet, sur le plan juridique, comptable et fiscal, le 1er janvier 2020 (la « **Date de Réalisation** »), sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes:



- approbation de l'Apport et de sa rémunération par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de LNC ; et
- approbation de l'Apport et de sa rémunération par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de LNCl.

#### **4. Comptes utilisés pour la Fusion, méthode d'évaluation des apports et détermination de l'actif net apporté**

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'Apport sont :

- **pour LNC**, les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019 figurant dans le rapport financier semestriel établi conformément aux dispositions de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, tels qu'arrêtés par le Directoire le 16 septembre 2019 qui ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes le 23 septembre 2019 (les « **Comptes de Référence** »), dont une copie figure en annexe 1 au Traité d'Apport ;
- **pour la LNCl**, une situation comptable intermédiaire arrêtée au 31 août 2019 établie selon la même présentation et selon les mêmes méthodes que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont une copie figure en annexe 2 au Traité d'Apport.

Les éléments d'actif et passif apportés en application des présentes ont été évalués de manière provisoire, sur la base d'une situation comptable prévisionnelle à la Date de Réalisation, laquelle a été établie selon les mêmes méthodes comptables que les Comptes de Référence et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la Société (la « **Situation Comptable Prévisionnelle** »).

Conformément à la réglementation comptable (article 743-2 du Règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des normes comptables), l'Apport impliquant des sociétés sous contrôle commun, les éléments d'actif et de passif apportés sont évalués, pour les besoins de la comptabilisation de l'Apport, à leur valeur nette comptable à la Date de Réalisation.

Sur cette base, le montant de l'actif net apporté par LNC à LNCl dans le cadre de l'Apport s'élève à :

<b>En euros</b>	<b>Montant net</b>
<b>Actif apporté</b>	<b>15 148 000,00</b>
<b>Passif pris en charge</b>	<b>11 113 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 035 000,00</b>

#### **5. Rapport d'échange et rémunération**

Le rapport d'échange a été déterminé sur la base de la valeur réelle de l'Activité Apportée et de la valeur de LNCl.

La description des méthodes d'évaluation multicritères utilisées pour procéder à l'évaluation de la valeur réelle l'Activité Apportée et la valeur de LNCl figure en annexe 3 au Traité d'Apport.

En rémunération de l'actif net apporté évalué à 4.035.000 euros et compte tenu des valorisations respectives de l'Activité Apportée et de LNCl, LNCl augmenterait son capital social d'un montant nominal de 3.109.821 euros par émission de 3.109.821 actions nouvelles d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, qui seront attribuées en totalité à la Société. Le capital social serait ainsi porté de 16.072.245 euros à 19.182.066 euros, divisé en 19.182.066 actions d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

La différence entre le montant de l'actif net apporté (soit 4.035.000 euros) et le montant de l'augmentation de capital de LNCl (soit 3.109.821 euros), soit 925.179 euros, constitue une prime d'apport qui sera inscrite, à la Date de Réalisation, au passif du bilan de LNCl sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de LNCl (la « **Prime d'Apport** »).

Les actions nouvelles émises seront entièrement assimilées aux actions existantes, elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de LNCl à compter de la Date de Réalisation.

## **6. Ajustement de l'Apport**

L'Apport prenant effet à la Date de Réalisation, la Société et LNCl feront leurs meilleurs efforts afin d'arrêter d'un commun accord, dans les meilleurs délais à compter de la Date de Réalisation, un état comptable reflétant la valeur à la Date de Réalisation des actifs et passifs apportés à LNCl au titre de l'Apport, selon les mêmes règles que celles utilisées en vue de l'établissement des Comptes de Référence et de la Situation Comptable Prévisionnelle (la « **Situation Comptable Définitive** »).

Toute différence résultant de variations d'actif ou de passif, entre d'une part la valeur attribuée à l'actif net apporté, telle qu'elle ressort des Comptes de Référence et de la Situation Comptable Prévisionnelle (la « **Valeur d'Apport de Référence** ») et, d'autre part, la valeur nette comptable de l'actif apporté telle qu'elle ressortira de la Situation Comptable Définitive (la « **Valeur d'Apport Définitive** »), sera ajustée de la manière suivante :

- Si la Valeur d'Apport Définitive est supérieure à la Valeur d'Apport de Référence, l'excédent ainsi constaté viendra s'ajouter à la Prime d'Apport pour la totalité de son montant ;
- Si la Valeur d'Apport Définitive est inférieure à la Valeur d'Apport de Référence, la Société procédera à un apport en numéraire complémentaire du montant nécessaire à la libération totale du capital rémunérant l'Apport, de sorte que la valeur nette de l'actif apporté soit égale à la Valeur d'Apport de Référence.

## **7. Commissaires à la scission**

Sur requête conjointe de la Société et LNCl, le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre, a désigné, par ordonnance du 19 juillet 2019, Monsieur Pierre Béal, 11, rue de Laborde, 75008 Paris, et Madame Dominique Mahias, 13-15, Promenade Sisley, 92150 Suresnes, en qualité de commissaires à la scission, chargés d'établir les rapports visés aux articles L. 236-10 et L. 225-147 du Code de commerce.

Ces rapports peuvent être consultés au siège social et sur le site internet de la Société <https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>. Ils seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Nanterre dans les délais prescrits par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## **8. Droit d'opposition des créanciers**

Les créanciers non obligataires de la Société et de LNCl dont les créances sont antérieures à la publicité du projet d'Apport, pourront former opposition dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de la dernière publication prévue à l'article R. 236-8 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions légales, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations d'Apport.

## **9. Régime fiscal**

Les sociétés entendent placer l'Apport sous le régime fiscal de faveur défini aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés et par l'article 817 du Code Général des impôts en matière de droits d'enregistrement.

## **10. Pouvoirs**

Enfin, nous vous demanderons de donner tous pouvoirs au Président du Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet :

- de constater la réalisation définitive de l'Apport ;
- de signer la déclaration de régularité et de conformité prévue à l'article L.236-6 du Code de commerce;

- de réaliser et/ou coopérer avec LNCl pour la réalisation de toutes les formalités requises en vue de régulariser et/ou de rendre opposable aux tiers la transmission des biens, droits et obligations apportés;
- et plus généralement, de procéder à toutes constatations, déclarations ou communications, établir tous actes réitératifs, confirmatifs, rectificatifs ou supplétifs, et prendre toute mesure, signer tout document, acte ou contrat et effectuer toute formalité ou démarche utile ou nécessaire à la réalisation définitive de l'Apport.

## II. **Modification de l'objet social**

Afin de prendre en compte le transfert à LNCl de l'Activité Apportée, de sorte que LNC devienne une pure holding, nous vous proposons de modifier l'objet social de la Société.

Si vous acceptez cette proposition, vous serez appelé à procéder à la modification corrélative de l'article 2 « Objet » des statuts.

## III. **Modification de la dénomination**

Nous vous demandons également de modifier la dénomination sociale de la Société de « Les Nouveaux Constructeurs » et d'adopter la dénomination « Bassac ».

Si vous acceptez cette proposition, vous serez appelé à procéder à la modification corrélative de l'article 3 « Dénomination » des statuts.

## IV. **Adaptation des termes et conditions des actions de préférence A et modification corrélative des statuts**

Nous vous demandons enfin d'adapter certains éléments de définition du terme des « Critères de Performance » stipulé à l'article 10.2 des statuts afin de tenir compte du transfert à LNCl de l'Activité Apportée dans le cadre de l'Apport et notamment de préciser que le revenu opérationnel courant (« NOPAT ») et le coût de financement des stocks en fonds propres (« CSFP ») seront bien appréciés au niveau de la société Les Nouveaux Constructeurs (anciennement dénommée Les Nouveaux Constructeurs Investissement) et des filiales de cette dernière.

Ainsi, les modifications proposées visent les définitions des agrégats du NOPAT et du CSFP qui seraient rédigés comme suit (**ajouts/précisions soulignés**) :

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

(i) résultat opérationnel courant réalisé par Les Nouveaux Constructeurs et ses filiales de droit français dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise (en ce compris la quote-part de résultat des opérations de promotion immobilière consolidées par mise en équivalence, mais à l'exclusion des résultats du sous-groupe Bayard Holding / Maignan), multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré.

- « **CSFP** » 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 de Les Nouveaux Constructeurs en France - les dettes financières courantes et non courantes de Les Nouveaux Constructeurs en 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 informations sectorielles des comptes consolidés audités par les Commissaires aux Comptes. La société « Les Nouveaux Constructeurs » désigne la société anonyme dont le siège social est situé 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 325 356 079 (anciennement dénommée Les Nouveaux Constructeurs Investissement).*

Les autres stipulations de l'article 10.2 demeureraient inchangées.

Enfin, nous vous précisons que la modification des droits attachés aux actions de préférence A serait sans incidence sur la situation des actionnaires et des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital en ce qui concerne leur quote part dans les capitaux propres puisque sans incidence sur le nombre maximum d'actions ordinaires susceptibles d'être émises en conversion des actions de préférence A (maximum 100 actions ordinaires en cas d'atteinte du Critère de Performance Maximum).

Si vous acceptez cette proposition, vous serez appelé à procéder à la modification corrélative de l'article 10.2 « Dispositions spécifiques aux actions de préférence A » des statuts.

Les résolutions que nous vous soumettons correspondent à nos propositions et nous espérons qu'elles recevront votre approbation.

Nous restons à votre disposition pour répondre à vos questions et vous apporter toutes précisions complémentaires.

Le Directoire

## Ordre du Jour

1. Rapport du Directoire ;
2. Rapport des commissaires à la scission ;
3. Approbation du projet de traité d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions par la Société à la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement de son activité de prestation de services de promotion immobilière et de son activité accessoire de services support aux filiales du groupe ; approbation de l'Apport, de son évaluation et de sa rémunération ; pouvoirs à conférer au Directoire ;
4. Modification de l'objet social et modification corrélative de l'article 2 « Objet » des statuts ;
5. Modification de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article 3 « Dénomination » des statuts ;
6. Adaptation des termes et conditions des actions de préférence A et modification corrélative des statuts ;
7. Pouvoirs pour les formalités.

## Projet de Résolutions

### **Première résolution - Approbation du projet de traité d'apport partiel d'actif, approbation des apports, de leur évaluation et de leur rémunération**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du traité d'apport partiel d'actif (« **le Traité d'Apport** ») établi par acte sous seing privé en date du 11 octobre 2019, entre la Société et la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement, société anonyme au capital de 16.072.245 euros dont le siège social est situé 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 325 356 079 (« **LNCI** »), aux termes duquel il est convenu, que la Société apporte à LNCI, selon les termes et conditions du Traité d'Apport, l'ensemble des éléments actifs et passifs, droits et obligations relatifs à son activité de prestation de services de promotion immobilière et de son activité accessoire de services support aux filiales du groupe, dans le cadre de l'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions défini aux articles L. 236-16 à L. 236-22 du Code de commerce (« **l'Apport** ») ;
  - du rapport du Directoire ;
  - des rapports des Commissaires à la scission visés aux articles L. 236-10 et L. 225-147 du Code de commerce ; et
  - de l'avis du comité social économique sur le projet d'apport partiel d'actif rendu le 19 septembre 2019 ;
- (i) **approuve** le rapport du Directoire et le Traité d'Apport dans toutes ses stipulations, et l'Apport qui y est convenu, en particulier :
- La valeur de l'actif net apporté par la Société à LNCI qui, sur la base de la valeur nette comptable, s'établit à 4.035.000 euros, étant précisé que conformément aux dispositions de l'article 743-2 du Règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des normes comptables, l'Apport impliquant des sociétés sous contrôle commun, les éléments d'actifs et de passifs sont valorisés à la valeur nette comptable ;
  - Les modalités de rémunération de l'Apport par l'émission par LNCI, à titre d'augmentation de capital, de 3.109.821 actions nouvelles d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, entièrement libérées, soit un montant nominal total de 3.109.821 euros ;

- Le fait que la différence entre la valeur de l'Apport (soit 4.035.000 euros) et le montant nominal de l'augmentation de capital (soit 3.109.821 euros), soit 925.179 euros, représente le montant de la prime d'apport sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et sera comptabilisée au passif du bilan de LNCl, étant précisé que la prime d'apport pourra être imputée des frais, droits et honoraires occasionnés par l'opération ainsi que de toute autre affectation décidée par l'assemblée générale de LNCl ;
- L'absence de solidarité entre la Société et LNCl, conformément à l'article L.236-21 du Code de commerce ;
- Le fait que l'Apport sera définitivement réalisé et prendra effet sur le plan juridique, fiscal et comptable le 1<sup>er</sup> janvier 2020, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 9 du Traité d'Apport (la « **Date de réalisation** ») ;
- Le fait que les actions nouvelles émises par LNCl seront, à la Date de Réalisation, entièrement libérées et assimilées aux actions ordinaires déjà existantes. Elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires de LNCl.

(ii) **donne** tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet en tant que de besoin :

- de constater la réalisation définitive de l'Apport ;
- d'établir et signer la déclaration de régularité et de conformité prévue à l'article L.236-6 du Code de commerce ;
- de réaliser et/ou coopérer avec LNCl pour la réalisation de toutes les formalités requises en vue de régulariser et/ou de rendre opposable aux tiers la transmission des biens, droits et obligations apportés ;
- et plus généralement, de procéder à toutes constatations, déclarations ou communications, établir tous actes réitératifs, confirmatifs, rectificatifs ou supplétifs, et prendre toute mesure, signer tout document, acte ou contrat et effectuer toute formalité ou démarche utile ou nécessaire à la réalisation définitive de l'Apport.

### **Deuxième résolution - Modification de l'objet social et modification corrélative de l'article 2 « Objet » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire,

sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l'Apport,

**décide** de modifier l'objet social de la Société afin de prendre en compte le transfert des activités et la nouvelle activité de la Société en tant qu'holding pure ;

**décide** de modifier en conséquence l'article 2 (objet) des statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit à compter de la Date de Réalisation :

#### **« Article 2 – OBJET**

*La Société a pour objet, directement et indirectement, tant en France qu'à l'étranger :*

- *la souscription, l'acquisition, la détention, la gestion et la cession de tous titres de participations ou autres valeurs mobilières et toutes participations, dans toutes sociétés existantes ou à créer ainsi que toutes opérations relatives à toutes participations détenues par la Société, en ce compris, notamment la souscription, l'apport, la fusion, la cession, etc. ;*
- *la constitution et la direction d'un groupe de sociétés ;*
- *la participation, directement ou indirectement, à l'administration, à la constitution ou au contrôle de toute société ou entité, soit par prise de participation, directe ou indirecte, soit par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'acquisition ou d'échange de valeurs mobilières, d'obligations, droits ou biens sociaux, de fusion, de société en participation, de groupement d'intérêt économique ou autrement ;*
- *l'octroi de cautions, avals et garanties notamment afin de faciliter le financement des filiales et plus généralement de toutes entités ou sociétés du groupe ;*
- *la fourniture de toutes prestations de services au profit tout organisme ou société dans lesquels la Société détient une participation directe ou indirecte et plus généralement de toute entité ou société du groupe ;*
- *à titre accessoire, la vente de tous biens immobiliers détenus par la Société ;*

*Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus. »*

### **Troisième résolution – Modification de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article 3 « Dénomination » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire,

sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l'Apport,

**décide** de modifier l'article 3 (dénomination) des statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit à compter de la Date de Réalisation :

#### **« Article 3 – DENOMINATION »**

*La société a pour dénomination : BASSAC.*

*Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement lisiblement des mots « Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance » ou des initiales « S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance » et de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que le lieu et le numéro d'immatriculation de la société au Registre de Commerce. »*

### **Quatrième résolution - Adaptation des termes et conditions des actions de préférence A et modification corrélative des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise (i) du rapport du Directoire, (ii) du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article R.228-20 du Code du Commerce et (iii) du rapport du Commissaire aux avantages particuliers désigné par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de commerce de Nanterre :

**rappelle** qu'aux termes des décisions de l'Assemblée Générale mixte en date du 17 mai 2019, il a été décidé la création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence dites « Action de Préférence A » ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions,

**rappelle** qu'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 »,

**constate** qu'en raison de la réorganisation envisagée du groupe auquel la Société appartient telle que résultant de l'approbation de l'Apport en application des résolutions précédentes, certains termes et conditions des actions de préférence A doivent être adaptés et précisés avant l'attribution desdites Actions de Préférence A,

**décide** d'adapter les éléments de définition du terme « Critères de Performance » stipulé à l'article 10.2 des statuts,

**décide** en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 10.2 des statuts de la Société (*Dispositions spécifiques aux Actions de Préférence A*) de façon consécutive à la modification des termes et conditions des Actions de Préférence A, lequel article 10.2 sera désormais rédigé comme suit à compter de la présente Assemblée (ajouts/précisions soulignées) :

#### *« 10.2 Dispositions spécifiques aux Actions de Préférence A »*

*I - Les Actions de Préférence A ne peuvent être émises que dans le cadre d'une attribution gratuite d'actions conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce. Les Actions de préférence A seront dénommées « Actions de Préférence A » suivies de l'année au titre de laquelle il aura été décidé de procéder à l'attribution gratuite considérée (exemple : « Actions de Préférence A 2019 »).*

*II - 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, les actions attribuées au titre des Actions de Préférence A seront elles-mêmes des Actions de Préférence A.*

*III- Les porteurs des Actions de Préférence A seront rassemblés en assemblée spéciale et le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés sera assuré conformément aux dispositions légales.*

IV - Les Actions de Préférence A bénéficieront à compter de leur attribution définitive, au sens de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, 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. En cas de liquidation de la Société, les Actions de Préférence A bénéficieront du même droit au boni de liquidation que les actions ordinaires, à savoir un droit proportionnel à la quote-part que leur montant nominal représente dans le capital social.

V - les Actions de Préférence A disposeront d'un droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire et opération avec maintien du droit préférentiel de souscription donnant lieu à l'émission d'actions ordinaires de la Société.

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, bénéfiques ou primes à due concurrence.

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 réalisé par la société Les Nouveaux Constructeurs en France net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
- (i) résultat opérationnel courant réalisé par Les Nouveaux Constructeurs et ses filiales de droit français dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise (en ce compris la quote-part de résultat des opérations de promotion immobilière consolidées par mise en équivalence, mais à l'exclusion des résultats du sous-groupe Bayard Holding / Marignan), multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt 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 de Les Nouveaux Constructeurs en France - les dettes financières courantes et non courantes de Les Nouveaux Constructeurs en 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 informations sectorielles des comptes consolidés audités par les Commissaires aux Comptes. La société « Les Nouveaux Constructeurs » désigne la société anonyme dont le siège social est situé 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 325 356 079 (anciennement dénommée Les Nouveaux Constructeurs Investissement).

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** »).

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. »

Le reste de l'Article 10 demeure inchangé.

#### **Cinquième résolution - Pouvoirs pour formalités**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte en vue de l'accomplissement des formalités.





 **LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**

**LNC.fr**

50, ROUTE DE LA REINE - CS 50040  
92773 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX  
TÉL +33 (0)1 55 60 45 45 - LNC@LNC.FR