

Les Nouveaux Constructeurs Investissement

Société anonyme au capital de 16.072.245 euros
Siège social : 50 route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt
325 356 079 RCS Nanterre

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE ET ORDINAIRE DU 21 NOVEMBRE 2019

(Arrêté par le Conseil d'administration le 11 octobre 2019 et modifié aux termes des décisions du Conseil d'administration du 5 novembre 2019)

Chers actionnaires,

Conformément aux dispositions du Code de commerce et aux stipulations des statuts de la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement (ci-après la « **Société** »), nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire et Ordinaire afin de délibérer sur les propositions suivantes :

- approbation du projet de traité d'apport partiel d'actif, soumis au régime des scissions, par la société Les Nouveaux Constructeurs (« **LNC** ») à la Société de 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** »), approbation de l'Apport, de son évaluation et de sa rémunération ;
- modification de l'objet social et modification corrélative de l'article 3 « Objet » des statuts de la Société ;
- modification de dénomination sociale et modification corrélative de l'article 2 « Dénomination » des statuts ;
- suppression de l'obligation de détention d'une action par les administrateurs et modification corrélative des statuts ;
- constatation de la démission de Monsieur Moïse Mitterrand, la société LNC et la société Premier Investissement de leurs mandats d'administrateurs et désignation de deux nouveaux administrateurs et fixation de leur rétribution ;

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

I. Projet de Traité d'Apport par la société LNC à la Société et d'augmentation de capital corrélative

Par acte sous seing privé en date du 11 octobre 2019, la société Les Nouveaux Constructeurs, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 16.039.755 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 722 032 778 (« **LNC** ») et la Société 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 LNC à la Société, 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** »).

Les termes du Traité d'Apport ont été approuvés par (i) le Conseil d'administration de la Société le 11 octobre 2019 et (ii) par le Directoire de la Société 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 précisées dans le Traité d'Apport, disponible au siège social de la Société et sur le site internet de LNC (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

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

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 la Société. 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 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 LNCI.

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 Société de l'ensemble des éléments actifs et passifs rattachés à l'Activité Apportée et la Société sera substituée 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, la Société 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 la Société.

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

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 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 ;
- **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 ;

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 LNC (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 LNCI dans le cadre de l'Apport s'élève à :

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

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 la Société.

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

5.1 Augmentation de Capital

En rémunération de l'actif net apporté de 4.035.300 euros et compte tenu des valorisations respectives de l'Activité Apportée et de LNCI, la Société augmentera 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. 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 et attribuées en totalité à LNC.

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 LNCI à compter de la Date de Réalisation.

En conséquence, si vous approuvez l'Apport, son évaluation et sa rémunération, vous serez appelé à (i) augmenter le capital social de la Société, d'un montant de 3.109.821 euros, par la création de 3.109.821 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées et attribuées en totalité à la société LNC en rémunération de son Apport et (ii) procéder à la modification corrélative de l'article 6 « Formation du capital – apports » et de l'article 8 « Capital social » des statuts de la Société.

5.2 Prime d'apport

La différence entre le montant de l'actif net apporté (soit 4.035.000 euros) et le montant de l'augmentation de capital de la Société (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 la Société sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société (la « **Prime d'Apport** »).

Nous vous demanderons d'autoriser le Conseil d'administration à :

- imputer sur la Prime d'Apport les amortissements dérogatoires afférents à l'Apport et repris par la Société ;

- prélever le cas échéant sur cette Prime d'Apport la somme nécessaire pour porter le montant de la réserve légale au dixième du montant du capital social après la réalisation de l'Apport ;
- autoriser le Directeur Général de la Société à imputer sur cette Prime d'Apport, ou le solde de celle-ci après l'imputation ou l'affectation éventuelle ci-dessus, l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par l'Apport ; et
- donner à la Prime d'Apport ou au solde de celle-ci après les imputations ci-dessus, toutes affectations autres que l'incorporation au capital social.

6. Ajustement de l'Apport

L'Apport prenant effet à la Date de Réalisation, la Société et LNCI 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 LNCI 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 Apporteuse 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 LNC, 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 de la Société. Ils seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Nanterre dans les délais prescrits par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ils peuvent en outre être consultés sur le site internet de LNC <https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>

8. Droit d'opposition des créanciers

Les créanciers non obligataires de la Société et de LNC 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 à conférer au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué

Enfin, nous vous demanderons de donner tous pouvoirs au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué, agissant seul ou conjointement, avec faculté de subdélégation, à l'effet au nom et pour le compte de la Société, de poursuivre la réalisation définitive de l'Apport et en conséquence :

- De réitérer, si besoin est, et sous toutes formes, la transmission de l'Apport par LNC à la Société ;
- D'établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui s'avèreraient nécessaires ;
- D'accomplir toutes formalités utiles pour faciliter la transmission des éléments apportés par LNC à la Société ;
- De remplir toutes formalités, de faire toutes déclarations auprès des administrations concernées, ainsi que toutes significations et notification à quiconque, et d'engager ou suivre toutes instances en cas de difficulté ;
- Aux effets ci-dessus, signer toutes pièces, tous actes et documents, élire domicile, substituer et déléguer dans la limite des présents pouvoirs et faire tout ce qui sera nécessaire.

II. Modification de l'objet social

Afin de prendre en compte le transfert à la Société de l'Activité Apportée, nous vous proposons d'étendre l'objet de la Société à l'Activité Apportée, de modifier en conséquence l'objet de la Société.

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

III. Modification de la dénomination sociale

Nous vous demandons également de modifier la dénomination sociale de la société de Les Nouveaux Constructeurs Investissement à « Les Nouveaux Constructeurs ».

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

IV. Suppression de l'obligation de détention d'une action par les administrateurs et modification corrélative des statuts

Nous vous rappelons que la loi du 4 août 2018 modifiant l'article L. 225-25 du Code de commerce a supprimé l'obligation de détention d'une action par les administrateurs, sauf stipulation contraire des statuts. En conséquence, nous vous demandons de supprimer l'obligation de détention d'une action par les administrateurs figurant dans les statuts et de procéder à la modification corrélative de l'article 18 « Administration de la Société – Conseil d'administration - Composition » des statuts.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

V. Constatation de la démission de Monsieur Moïse Mitterrand, la société LNC et la société Premier Investissement et désignation de deux nouveaux administrateurs et fixation de leur rétribution

Nous vous précisons que Monsieur Moïse Mitterrand, la société LNC et la société Premier Investissement nous ont fait part de leur intention de démissionner de leur mandat d'administrateurs, sous les conditions suspensives de la réalisation définitive de l'Apport, avec effet à compter de la Date de Réalisation.

Ces démissions ayant pour effet de ramener le nombre d'administrateurs sous le seuil légal (minimum trois membres), nous vous demandons, après avoir constaté les démissions ci-avant, de désigner :

- Monsieur Ronan Arzel, né le 23 juin 1975 à Châtenay-Malabry, de nationalité française, résidant 3 rue Dareau – 75014 Paris, et
- Fabrice Paget-Domet, né le 08 juillet 1972 à Valence, de nationalité Française, résidant 11, rue de Billancourt (92100) Boulogne-Billancourt;

avec effet à compter de la Date de Réalisation, en remplacement de la société Les Nouveaux Constructeurs et de la société Premier Investissement, et ce, pour la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur, soit à l'issue de l'Assemblée Générale qui sera appelé à statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

* * * * *

Nous espérons que les propositions qui précèdent emporteront votre agrément et que vous voudrez bien adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION