

RCS : TARBES  
Code greffe : 6502

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de TARBES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1984 B 00018  
Numéro SIREN : 328 768 544  
Nom ou dénomination : SOCIETE DE PARTICIPATION D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION

Ce dépôt a été enregistré le 29/11/2022 sous le numéro de dépôt 3478

**S.O.P.I.C.**

5 rue Morane Saulnier

65000 Tarbes

**Rapport du commissaire aux apports**  
**en charge d'apprécier les avantages particuliers**  
**relatifs à la création**  
**de diverses catégories d'actions de préférence**

**Benoît COURTIEU**

Commissaire aux comptes

41, rue Saint-Ferdinand

75017 Paris

## **Créations d’actions de préférence**

### **Rapport du commissaire aux apports en charge d’apprécier les avantages particuliers**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions unanimes des associés en date du 13 octobre 2022 concernant la création d’actions de préférence de catégorie A et B, nous vous présentons notre rapport sur l’appréciation des droits particuliers, prévu par l’article L.225-147 du Code de commerce.

L’opération envisagée vous est présentée dans le rapport du Président, le projet de statuts et le texte des résolutions soumis à votre décision.

Il nous appartient d’apprécier les droits particuliers attribués aux actions de préférence. Il ne nous appartient pas de juger du bien-fondé de l’octroi des droits particuliers, lequel procède du consentement des associés. A cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Ces diligences consistent à décrire et apprécier chacun des droits particuliers attachés aux actions et, éventuellement, à en apprécier la valeur.

Notre mission prenant fin avec la remise de notre rapport, il ne nous appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte de fait ou circonstance postérieure à sa signature. Nous vous prions de trouver ci-après notre rapport dont le plan sera le suivant :

- 1 Présentation de l’opération et description des avantages particuliers**
- 2 Diligences et appréciation des avantages particuliers**
- 3 Conclusion**

## **1 Présentation de l'opération et description des avantages particuliers**

### **1.1 SOPIC – société émettrice**

La Société de participation d'investissement et de construction (SOPIC) est une société par actions simplifiée au capital de 587.568 euros divisé en 35.643 actions ordinaires de 16,48 euros de valeur nominale, entièrement libérées. Elle est domiciliée au 5 rue Morane Saulnier – 65000 Tarbes et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tarbes sous le numéro 328 768 544.

La société a pour objet :

- d'une manière générale, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'échange ou la prise à bail et la location de tous immeubles urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis,
- l'étude, la mise au point et la réalisation de tous projets immobiliers en vue soit de la construction de maisons individuelles, de lotissements, de logements collectifs, de bureaux, de locaux d'activités, de locaux commerciaux, ou ayant toute autre destination, soit de l'édification d'ensembles comprenant principalement des constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, soit d'aménagement de terrains constructibles, le tout destiné à la vente et accessoirement à la location.
- la prise de participation dans toutes les opérations immobilières,
- la gérance de toutes sociétés civiles immobilières, sociétés en nom collectif ou sociétés à responsabilité limitée ayant pour objet la réalisation ou la gestion d'une opération immobilière.
- et accessoirement toutes opérations commerciales, financières, immobilières ou mobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

### **1.2 Présentation et description des avantages particuliers**

#### 1.2.1 Présentation du contexte de l'opération

Cette émission fait suite à une restructuration de l'actionnariat de la société. Ainsi, il envisagé ce jour la création de 2 nouvelles catégories d'actions de préférence, les ADP A et B dont la souscription sera réservée à plusieurs personnes dénommées SOPIC.

#### 1.2.2 Description des avantages particuliers à créer

Les caractéristiques détaillées des actions de préférence sont présentées dans la documentation juridique mise à disposition des associés (rapport du Président, projet de résolutions de la décision des associés, projet de termes et condition des actions de préférence, projet de statuts, ...). Les principales caractéristiques de ces actions de préférence peuvent se présenter ainsi :

***Les actions de préférence A***

- Chaque action disposera d’un droit de vote.
- Les actions A sont assorties d’une préférence négative correspondant à la différence entre la valeur réelle d’une action ordinaire au jour de la conversion des actions ordinaires en actions A et la valeur nominale, soit à ce jour 741,03 €.
- Jusqu’à un montant maximal annuel de 3M€, toute distribution de dividendes sera répartie entre toutes les actions. Au-delà, elle sera attribuée en priorité aux actions ordinaires à concurrence du montant de la préférence négative. Le solde éventuel sera réparti entre toutes les catégories d’actions.
- En cas de liquidation de la société, l’éventuel boni sera attribué prioritairement aux actions ordinaires, à hauteur de la préférence négative. Le solde éventuel sera réparti entre toutes les catégories d’actions.
- Les actions A sont incessibles.

***Les actions de préférence B***

- Les actions B ont une valeur nominale de 1€.
- Chaque action disposera d’un droit de vote limité aux distributions de dividendes n’excédant pas 3M€ et pour une durée de 10 ans. Passé ce délai, elles disposeront des mêmes droits de vote que les autres catégories d’action.
- Les actions B sont assorties d’une préférence négative correspondant à la valeur réelle d’une action ordinaire au jour de l’attribution des actions B, soit à ce jour 757,51 €.
- Jusqu’à un montant maximal annuel de 3M€, toute distribution de dividendes sera répartie entre toutes les actions. Au-delà, elle sera attribuée en priorité aux actions ordinaires à concurrence du montant de la préférence négative. Le solde éventuel sera réparti entre toutes les catégories d’actions.
- En cas de liquidation de la société, l’éventuel boni sera attribué prioritairement aux actions ordinaires, à hauteur de la préférence négative. Le solde éventuel sera réparti entre toutes les catégories d’actions.
- Les actions B sont incessibles.

## **2 Diligences et appréciation des avantages particuliers**

### **2.1. Diligences effectuées**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Nous avons examiné la pertinence de l'information donnée sur la nature et les conséquences pour les associés de ces avantages. A l'effet, nous avons notamment accompli les diligences suivantes :

- Nous nous sommes entretenus avec la direction de la société ainsi que son conseil, tant pour comprendre l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités juridiques ;
- Nous avons examiné les informations se rapportant aux actions de préférence et aux droits particuliers dont elles sont assorties présentées dans le projet de rapport du Président et dans le texte des résolutions proposées à l'assemblée générale ;
- Nous avons effectué les vérifications que nous avons estimé nécessaires pour apprécier la consistance des droits particuliers octroyés et leur incidence sur la situation des associés.
- Nous avons vérifié que les droits particuliers ne sont pas contraires à la loi.
- Enfin nous avons examiné les valeurs des actions de préférence.

### **2.2 Appréciation des avantages particuliers**

Selon la doctrine professionnelle applicable à cette mission, il ne nous appartient pas de juger le bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers. Les droits particuliers attachés aux actions de préférence sont principalement des droits à caractère financier. Ces droits se veulent le reflet des accords passés entre les associés actuels.

Les actions A et B sont assorties d'une préférence négative équivalente à la valeur actuelle des actions ordinaires déterminées selon une méthode patrimoniale. L'objectif de ce droit, et de sa méthode de valorisation, est de permettre à l'associé historique de conserver le bénéfice de la valeur acquise à ce jour par la société depuis sa création.

Ce droit vise donc un partage de la valeur entre l'associé historique et les nouveaux associés.

S'agissant de la valeur des avantages particuliers, les actions de préférence A et B seront émises pour une valeur nulle compte tenu de la valorisation de la préférence négative. Au regard du principe exposé ci-dessus, cette valorisation nous paraît justifiée.

### **3 Conclusion**

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les droits particuliers attachés aux actions de préférence de catégories A et B.

Fait à Paris, le 25 novembre 2022

  
**Benoît COURTIEU**  
**Commissaire aux apports**