

RCS : TOULOUSE

Code greffe : 3102

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 TOULOUSE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 B 01183

Numéro SIREN : 531 272 920

Nom ou dénomination : GREEN CITY IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 16/07/2019 sous le numéro de dépôt A2019/013799

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
TOULOUSE



2302831

Dénomination : GREEN CITY IMMOBILIER
Adresse : 2 esplanade Compans Caffarelli 31000 Toulouse -
FRANCE-
n° de gestion : 2011B01183
n° d'identification : 531 272 920
n° de dépôt : A2019/013799
Date du dépôt : 16/07/2019

Pièce : Rapport du commissaire aux avantages
particuliers dans le cadre de la conversion
d'actions ordinaires existantes en actions de
préférence du 15/07/2019



2302831

Commissaires aux comptes

Anne Laure Destruel

Thierry Marty

Christophe Carles

Jérôme Cathala

Thierry Eychenne

Pascal Fouque

Sylvie Maguelonne

Sébastien Roch

GREEN CITY IMMOBILIER

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros

Siège social : 2 Esplanade Compans Caffarelli

31000 TOULOUSE

RCS : TOULOUSE B 531 272 920

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX AVANTAGES PARTICULIERS
DANS LE CADRE DE LA CONVERSION D' ACTIONS
ORDINAIRES EXISTANTES EN ACTIONS DE PREFERENCE**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX AVANTAGES PARTICULIERS
DANS LE CADRE DE LA CONVERSION D' ACTIONS
ORDINAIRES EXISTANTES EN ACTIONS DE PREFERENCE**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associées en date du 09 juillet 2019 concernant la conversion d'actions ordinaires existantes en actions de préférence, nous avons établi le présent rapport prévu aux articles L.228-15 et L.225-147 du Code de commerce.

Selon les termes de l'article R225-136 du Code de Commerce, le rapport décrit et apprécie chacun des avantages particuliers ou des droits attachés aux actions de préférence. S'il y a lieu, il indique, pour ces droits particuliers, quel mode d'évaluation a été retenu et pourquoi il a été retenu, et justifie que la valeur des droits particuliers correspond au moins à la valeur nominale des actions de préférence à émettre augmentée éventuellement de la prime d'émission.

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 relative à cette mission.

1 – Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

A l'examen du rapport du Président qui nous a été communiqué, nous avons noté la conversion d'actions ordinaires existantes en actions de préférence.

La société VILLA ATHENA doit souscrire divers concours bancaires pour permettre l'acquisition des 14 166 actions de la Société.

Pour sécuriser les opérations de financement, il a été convenu de conférer aux 24 000 actions que détiendra la société VILLA ATHENA un avantage particulier sous la forme d'un dividende prioritaire non préceptuaire, le DP1.

Ces actions seraient converties en actions de Préférence dites actions A.

Les associés se sont également entendus sur trois mécanismes de rattrapage qui permettront aux autres associés, savoir la société CASO PATRIMOINE et M Marc BISSIERE de recouvrer les dividendes qu'ils n'auraient pas perçus du fait de l'instauration du DP1.

Dans cette perspective, les actions détenues par CASO PATRIMOINE et M Marc BISSIERE seraient converties en actions de Préférence dites actions B.

Les caractéristiques des actions de préférence sont ci-après détaillées :

• ***Seront des actions de Préférence les actions de catégorie A.***

Chaque action de catégorie A donne droit, au titre de chaque exercice social à un dividende prioritaire non précipitaire, le DP1, déterminé comme suit :

- a) Montant du DP1 : 2.400.000 euros (soit 100 euros par action) par exercice ramené à 1.000.000 euros (soit 100 euros par action) pour le huitième exercice suivant la mise en œuvre du DP1, sous réserve de la constatation d'un résultat distribuable défini comme ci-après permettant d'y satisfaire ou du recours à un dividende prélevé sur les réserves constituées à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2019.
- b) Durée du DP1 : ce droit à dividende prioritaire sera consenti à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2019 pour une durée de huit exercices.
- c) Nature du droit au DP1 – Bénéfice Distribuable : le dividende distribué sera calculé par application de la formule ci-après laquelle prend en considération le fait que le Bénéfice Distribuable est constitué de l'autofinancement net de la Société.

Le Bénéfice Distribuable est constitué par la capacité d'autofinancement de la Société GREEN CITY IMMOBILIER diminué de ses obligations découlant de son endettement.

Il est donc calculé de la façon suivante :

Résultat net comptable :

- + Charges calculées (dotation et provision)
- Reprise sur charges calculées (dotation et provision)
- +/- Résultat sur cession d'éléments d'actifs
- affectation aux réserves imposées par la Loi ou les Statuts
- Remboursement du capital des emprunts moyen et longs terme existants

- d) Dividende prélevé sur les réserves : S'il advenait que le Bénéfice Distribuable ne permette pas le versement de tout ou partie du DP1, les associés seraient alors tenus de voter le principe d'un dividende prélevé sur les réserves, mais exclusivement sur celles constituées à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2019. Ce dividende prélevé sur les réserves ainsi constituées serait prioritairement affecté aux Actions de catégorie A jusqu'à hauteur de la quote-part de DP1 non versée par affectation du Bénéfice Distribuable.

- e) Report en cas d'insuffisance de DP1 : S'il advenait que le DP1 ne puisse être versé en totalité ou en partie au titre d'un ou plusieurs exercices, y compris après le recours à un prélèvement sur les réserves, la quote-part du DP1 n'ayant pu être versée au titre d'un exercice viendra automatiquement majorer le montant du DP1 dû au titre du (des) exercice(s) ultérieur(s) jusqu'à apurement de cette insuffisance.

• ***Seront des actions de Préférence les actions de catégorie B.***

Les actions de catégorie B :

- a) donne droit à un Dividende dit de second rang (D2R) et ce afin de tenir compte du caractère non préciputaire du dividende prioritaire.

- Ce D2R est déterminé comme suit :

$$D2R = (DP / X) * Y$$

Où :

- D2R signifie le dividende de second rang ;
- DP1 signifie le dividende prioritaire 1 ;
- X signifie le pourcentage de capital représenté par les actions bénéficiant du Dividende Prioritaire 1 ;
- Y signifie le pourcentage de capital représenté par les actions ne bénéficiant pas du Dividende Prioritaire 1

- Dans l'hypothèse où le D2R ne pourrait être payé en totalité, la partie non perçue constituera un reliquat qui pourra être mis en paiement sur les 7 exercices suivants avant que soit versé le dividende ordinaire (D3R).

- b) Dans l'hypothèse où le D2R effectivement distribué, au terme de la durée de versement du DP1 réservé aux actions de catégorie A, n'atteindrait pas un montant égal au DP1 effectivement versé, les Actions B donneraient droit à un dividende prioritaire, le DP2, étant entendu que ce DP2 serait également affecté à toute action nouvellement détenue pour quelque cause que ce soit par les titulaires d'Action B.

- Ce DP2 présenterait les caractéristiques suivantes :

Montant du DP2 : Il serait égal au montant du DP1 effectivement versé au titulaire des Actions A déduction faite du D2R effectivement versé aux titulaires d'actions B. Il serait réparti entre les titulaires d'Action B à due proportion de leur participation.

Durée : Le DP2 serait versé à compter du premier exercice suivant celui du versement du dernier DP1 jusqu'à apurement de son montant et au maximum pendant dix ans.

Nature du droit au DP2 – Bénéfice Distribuable : le dividende distribué serait calculé par application de la formule ci-après laquelle prend en considération le fait que le Bénéfice Distribuable est constitué de l'autofinancement net de Green City Immobilier.

Le Bénéfice Distribuable est constitué par la capacité d'autofinancement de Green City Immobilier diminué de son endettement.

Il est donc calculé de la façon suivante :

Résultat net comptable

+ Charges calculées (dotation et provision)

- Reprise sur charges calculées (dotation et provision)

+/- Résultat sur cession d'éléments d'actifs

- affectation aux réserves imposées par la Loi ou les Statuts

- Remboursement du capital d'emprunts moyens et longs terme existants

c) Il est convenu enfin que dans l'hypothèse où, au jour où il serait procédé à la cession de la totalité du capital et des droits de vote de la société GREEN CITY IMMOBILIER les dividendes distribués aux titulaires d'Action B, malgré l'instauration du D2R et du DP2, resteraient inférieurs au DP1 effectivement versés, il serait alors mis en œuvre, au bénéfice des actions B un avantage particulier complémentaire. Cet avantage particulier serait constitué d'une majoration du prix des Actions B d'un montant égal au DP1 effectivement versés aux Actions A déduction faite du montant de dividendes versés par l'effet du D2R et du DP2 aux Actions B (La Majoration). Le(s) propriétaire(s) des actions A consentira à cette occasion à une réduction de la valeur de sa participation dans le capital de la société GREEN CITY IMMOBILIER à due concurrence de La Majoration.

Les droits attachés à ces actions de préférence ne pourront être modifiés, y compris par suite de modifications ou d'amortissement du capital social, comme en cas de fusion ou de scission de la Société, qu'après approbation de l'Assemblée spéciale des associés de ladite catégorie, statuant dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 225-99 du Code de commerce.

2 – Diligences mises en œuvre

En l'absence de norme professionnelle applicable à cette opération, nous avons été conduits après avoir pris contact avec les conseils de la société ayant participé à la préparation du dossier juridique relatif à la conversion d'actions ordinaires existantes en actions de préférence, à examiner la nature et les conséquences pour les actionnaires des avantages particuliers attachés à ces actions de préférence.

3 – Conclusion

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les avantages particuliers stipulés figurant dans le rapport du Président qui nous a été communiqué.

Montauban, le 15/07/2019

SODECAL AUDIT


Jérôme CATHALA
Commissaire aux comptes associé