

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

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 PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 24169  
Numéro SIREN : 901 891 044  
Nom ou dénomination : LSREF6 Balto

Ce dépôt a été enregistré le 12/10/2021 sous le numéro de dépôt 128655



2112878803



GREFFE DU TRIBUNAL  
DE COMMERCE DE PARIS

**REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
**PROCES VERBAL DE DEPOT D'ACTES**

Dénomination : LSREF6 Balto

Numéro RCS : 901 891 044

Numéro Gestion : 2021B24169

Forme Juridique : Société par actions simplifiée

Adresse : chez Hudson Advisors France 5 Rue de  
Castiglione et  
20 R DU MONT THABOR  
75001 PARIS

Numéro du Dépôt : 2021R128655 (2021 128788)

Date du Dépôt : 12/10/2021

- Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports  
sur la vérification de l'actif et du passif de la société.

Date de l'acte : 11/10/2021

fait à Paris, le 12 octobre 2021

**RSM**

RSM Paris

26, rue Cambacérés

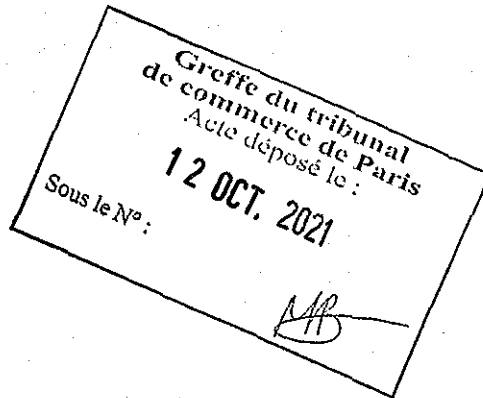
75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr



**LSREF6 Balto**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros

Siège social : chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du  
Mont-Thabor, 75001 Paris

901 891 044 RCS Paris

**RAPPORT DU COMMISSAIRE DESIGNE EN APPLICATION DE L'ARTICLE  
L.228.39 DU CODE DE COMMERCE**

**LSREF6 Balto**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros  
Siège social : chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du Mont-Thabor, 75001 Paris  
901 891 044 RCS Paris

**RAPPORT DU COMMISSAIRE DESIGNÉ EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.228.39 DU CODE DE COMMERCE**

A l'Associé unique,

En exécution de la mission prévue à l'article L. 228-39 du Code de commerce qui nous a été confiée en date du 16 septembre 2021, nous avons établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de la société LSREF6 Balto, société par actions simplifiée dont le siège social est situé chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du Mont-Thabor, 75001 Paris, et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 901 891 044 (la « Société »), tels qu'ils résultent de l'état joint.

Aux termes d'un contrat de cession intitulé « *Contrat de cession d'actions sous conditions suspensives* » en date du 27 juillet 2021 (le « *Contrat de Cession* »), la société LSREF6 Balto, constituée ad hoc, s'est engagée à procéder à l'acquisition (l'« *Acquisition* »), directement ou indirectement, par voie de cession et par voie d'apport, de 100 % du capital social et des droits de vote de la société Green City Immobilier, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 2 Esplanade Compans Caffarelli, 31000 Toulouse, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 531 272 920 (« *GCI* »).

Aux fins de financer partiellement l'Acquisition, la Société envisage de procéder à l'émission d'obligations convertibles en actions.

Le capital de la Société s'élève à 1.000 euros. Il est divisé en mille actions d'un euro (€) de valeur nominale chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

L'état de l'actif et du passif de la Société arrêté au 11 octobre 2021 a été établi par le Président de la Société. Il nous appartient, sur la base de notre vérification, d'exprimer une conclusion au regard de la détermination de cet actif et de ce passif conformément aux règles et principes comptables français.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier si l'actif et le passif de la Société, tels qu'ils figurent dans l'état établi,

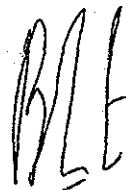
sont déterminés conformément aux règles et principes comptables français et font l'objet d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel l'émission d'obligations convertibles est proposée à l'associé unique. Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, notamment au regard des assertions habituellement retenues pour l'établissement des comptes. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de notre rapport.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'actif et le passif de la société, déterminés conformément aux règles et principes comptables français.

Fait à Paris, le 11 octobre 2021

Le Commissaire désigné en application  
de l'article L. 228-39 du Code de commerce

RSM Paris



Benoit Coustaux

Associé

**LSREF6 Balto**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros

Siège social : chez Hudson Advisors France - 5, rue de Castiglione

901 891 044 - RCS Paris

Etat de l'actif et du passif LSREF6 Balto		11/10/2021
en €		
<b>Actif immobilisé</b>		-
<b>Stocks et en-cours</b>		-
Créances clients et comptes rattachés		-
Autres créances		-
Disponibilités		1 000,00
<b>Total actif</b>		<b>1 000,00</b>
Capital social		1 000,00
Primes d'émission		-
Réserve légale		-
Report à nouveau		-
Résultat de l'exercice		-
Provisions réglementées		-
<b>Capitaux propres</b>		<b>1 000,00</b>
Emprunts obligataires convertibles		-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit		-
Emprunts et dettes financières divers		-
<b>Dettes financières</b>		-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		-
Dettes fiscales et sociales		-
<b>Dettes d'exploitation</b>		-
Autres dettes		-
<b>Total passif</b>		<b>1 000,00</b>



2112878802



GREFFE DU TRIBUNAL  
DE COMMERCE DE PARIS

**REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
**PROCES VERBAL DE DEPOT D'ACTES**

Dénomination : LSREF6 Balto

Numéro RCS : 901 891 044

Numéro Gestion : 2021B24169

Forme Juridique : Société par actions simplifiée

Adresse : chez Hudson Advisors France 5 Rue de  
Castiglione et  
20 R DU MONT THABOR  
75001 PARIS

Numéro du Dépôt : 2021R128655 (2021 128788)

Date du Dépôt : 12/10/2021

- Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

Date de l'acte : 11/10/2021

fait à Paris, le 12 octobre 2021

**RSM**

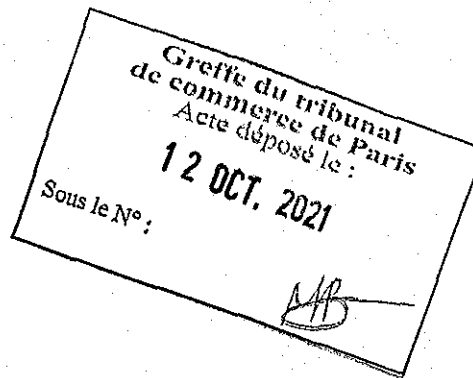
RSM Paris

26, rue Cambacérés  
75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 147 63 67 00  
Fax : +33 (0) 147 63 69 00

www.rsmfrance.fr



**LSREF6 Balto**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros

Siège social : chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du  
Mont-Thabor, 75001 Paris

901891044 RCS Paris

**APPORT DE TITRES GREEN CITY IMMOBILIER A LA SOCIETE LSREF6 BALTO**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

**LSREF6 Balto**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros

Siège social : chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du Mont-Thabor, 75001

Paris

901 891 044 RCS Paris

**APPORT DE TITRES GREEN CITY IMMOBILIER A LA SOCIETE LSREF6 BALTO****RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée en date du 16 septembre 2021 par décision de l'associé unique (l'« Associé Unique ») de la société LSREF6 Balto (ci-après, le « Bénéficiaire ») concernant l'apport de titres (l'« Apport ») de la société Green City Immobilier (« GCI ») devant être effectué par différents apporteurs personnes physiques (les « Apporteurs ») mentionnés aux termes de l'article 1 du projet de contrat d'apport, au profit du Bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce (les Apporteurs et le Bénéficiaire étant ci-après désignés ensemble les « Parties », et chacun individuellement, une « Partie »).

La valeur de l'Apport a été arrêtée dans le projet de contrat d'apport (le « Traité d'Apport ») en date de ce jour et devant être signé au plus tard le 20 octobre 2021. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'Apport n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur de l'Apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et, d'autre part, à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par le Bénéficiaire de l'Apport augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport et/ou soulte.

Notre rapport vous est présenté selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description de l'Apport**
- 2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'Apport**
- 3. Conclusion**

## **1. Présentation de l'opération et description de l'Apport**

### **1.1. Economie générale de l'opération et description de l'Apport**

Notre mission s'inscrit dans le cadre de l'acquisition (l'« Opération ») de l'intégralité du capital et des droits de vote de GCI et de ses filiales.

Aux termes d'un contrat de cession intitulé « Contrat de cession d'actions sous conditions suspensives » en date du 27 juillet 2021 (le « Contrat de Cession »), l'Associé Unique s'est engagé à procéder à l'acquisition (l'« Acquisition »), directement ou indirectement, par voie de cession et par voie d'apport, de 100 % du capital social et des droits de vote de la société GCI, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 2 Esplanade Compans Caffarelli, 31000 Toulouse, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 531 272 920.

Le Contrat de Cession comporte une clause de substitution (Article 7.7) permettant à l'Associé Unique de substituer dans les droits et obligations du Contrat de Cession l'une de ses sociétés affiliées. Aux termes d'un courriel en date du 4 août 2021, l'Associé Unique s'est substitué, dans le bénéfice du Contrat de Cession, la Société.

Conformément aux termes du Contrat de Cession, il a été convenu que chacun des Apporteurs apportent une partie des actions GCI qu'ils possèdent au profit du Bénéficiaire suivant la répartition mentionnée en Annexe 4 du Traité d'Apport, étant par ailleurs précisé qu'il est envisagé, dans le cadre de l'Acquisition, une augmentation de capital de GCI par suite de l'exercice de Bons de Souscription de Parts de Créateur d'Entreprise (les « BSPCE ») par certains dirigeants actionnaires. Il est enfin rappelé, dans le cadre dudit exercice de BSPCE, qu'une opération de distribution des réserves d'un montant équivalent à l'augmentation de capital précitée sera opérée concomitamment.

### **1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération**

#### **1.2.1. Société dont les titres sont apportés**

Green City Immobilier est une société par actions simplifiée dont le siège social est sis 2 Esplanade Compans Caffarelli, 31000 Toulouse, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 531272 920.

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

- Toutes opérations de promotion immobilière ;
- La promotion et la réalisation de toutes opérations de construction d'immeubles à usage d'habitation, commercial ou industriel, la vente de ces immeubles. A cet effet, procéder ou faire procéder à la mise en valeur de terrain cédés ou concédés à la prise d'option, acquisition, échange, partage de terrains ;
- L'activité de marchand de biens et de lotisseurs ;

- Toute activité d'étude et de conseil en matière immobilière ;
- Toutes participations dans des sociétés de construction-vente ;
- Toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet social ou susceptibles d'en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit ;
- La prise de participation dans toute société.

A la date du présent rapport, le capital social est fixé à la somme de 100.000 €. Il est divisé en (i) 24.000 actions A et (ii) (i) 76.000 actions B d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Il est prévu, préalablement à la réalisation de l'Apport :

- La conversion de l'ensemble des actions A et actions B en actions ordinaires (les « AO ») avec une parité de 1 pour 1 ;
- Une augmentation de capital par suite de l'exercice des BSPCE, suivie d'une distribution de réserves à due concurrence.

### **1.2.2. Société bénéficiaire de l'Apport**

LSREF6 Balto est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du Mont-Thabor, 75001 Paris inscrite au registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 901 891 044.

Le Bénéficiaire a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger la constitution, l'acquisition, la détention, le contrôle, la gestion, le développement et la cession sous quelque forme que ce soit de participations, droits intérêts et obligations dans toutes sociétés civiles ou commerciales.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet social et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations commerciales, financières, industrielles, immobilières et mobilières ou autres, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tout objet similaire ou connexe, et susceptibles d'en permettre ou d'en faciliter le développement.

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 euros, divisé en mille actions, d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

### **1.2.3. Les Apporteurs**

Les Apporteurs sont les personnes physiques listées aux termes de l'article 1 du Traité d'Apport.

### **1.3. Evaluation de l'Apport**

La valorisation de l'Apport a été déterminée sur la base du prix de cession de 100% des actions de GCI, soit 238.000.000 € tel que déterminée entre les Parties aux termes du Contrat de Cession.

Il est donc fait le choix de retenir, dans le cadre de l'Apport, la valeur de deux cent trente-huit millions (238.000.000 €) euros pour 100 % des titres de GCI, soit une valeur de l'action fixée à la somme arrondie de deux mille vingt-deux euros et quatre-vingt-dix-huit cents euros (2.022,98 €).

La valeur d'Apport des 7.069 AO apportées (les « Titres Apportés »), suivant la répartition entre Apporteurs stipulée au Traité d'Apport, s'élève ainsi globalement à 14.300.472,60€.

### **1.4. Rémunération de l'Apport**

En contrepartie des apports sus décrits et évalués à un montant global de quatorze millions trois cent mille quatre cent soixante-douze euros et soixante centimes (14 300 472,60 €) euros, il sera attribué aux Apporteurs les titres suivants (les « Titres Emis en Rémunération de l'Apport ») :

- 1.389.104 AO du Bénéficiaire d'une valeur nominale de 1 euro ;
- 5.556.415 actions de préférence de catégorie A (les « ADP A ») du Bénéficiaire d'une valeur nominale de 1 euro ;
- 251.592 actions de préférence de catégorie B (les « ADP B ») du Bénéficiaire d'une valeur nominale de 1 euro et de soixante centimes (0,60 €) de prime d'émission ;
- 6.945.518 obligations convertibles (les « OC ») du Bénéficiaire d'une valeur nominale de 1 euro ;

Du fait des rompus, il résulte une soulte d'un montant global de 6.888,40 euros à verser aux Apporteurs.

Les Titres Emis en Rémunération de l'Apport porteront jouissance à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital du Bénéficiaire venant rémunérer l'Apport.

### **1.5. Charges et condition de l'Apport**

Les Parties soumettent l'Apport au régime juridique de droit commun des apports en nature.

L'Apport interviendra à la date de la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés du Bénéficiaire (la « Date de Réalisation »). La réalisation définitive de l'Apport (ainsi que de l'augmentation de capital du Bénéficiaire et de l'émission des Titres Emis en Rémunération de l'Apport qui en résultent) est soumise aux conditions suspensives et cumulatives suivantes stipulées au Traité d'Apport :

- L'établissement du présent rapport comportant appréciation de la valeur de l'Apport en application des articles L 225-147 et R 225-136 du Code de commerce ;

**RSM**

- L'approbation de l'évaluation et de la rémunération de l'Apport et des augmentations de capital par émission des Titres du Bénéficiaire prévues à l'article 2 (Rémunération de l'Apport) du Traité d'Apport par décision de l'associé unique du Bénéficiaire.

Nous rappelons que préalablement à la signature du Traité d'Apport, il est convenu entre les Parties, que GCI procède à :

- La conversion de l'ensemble des actions A et actions B en actions ordinaires avec une parité de 1 pour 1;
- Une augmentation de capital par suite de l'exercice des BSPCE, suivie d'une distribution de réserves à due concurrence.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 Octobre 2021 à défaut le Traité d'Apport sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Les Parties s'engagent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur à la Date de Réalisation, en ce qui concerne les déclarations et paiements de tout impôt et taxe résultant de la réalisation définitive de l'Apport, le cas échéant dans le cadre des précisions apportées ci-après.

Il est rappelé que chacun des apports, objet du présent traité, bénéficie automatiquement du sursis d'imposition prévu à l'article 150-0 B du Code général des Impôts, dès lors que l'Apport n'est pas rémunéré par l'attribution aux dites personnes physiques d'une soule représentant plus de 10 % de la valeur nominale des titres émis par le Bénéficiaire en rémunération de l'Apport.

En effet, aucun des Apporteurs ne contrôle de manière directe ou indirecte la société Bénéficiaire.

Conformément aux dispositions de l'article 810-I du Code général des impôts, l'Apport est enregistré gratuitement.

L'Apport portant sur des titres financiers, il est exonéré de TVA sur le fondement de l'article 261 C, 1<sup>er</sup>-e. du Code Général des Impôts.

## **2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'Apport**

L'Apport est valorisé conformément aux termes de l'article 2 du Traité d'Apport.

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date des décisions de l'Associé Unique des associés du Bénéficiaire appelés à se prononcer sur l'Apport.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports mais consiste en l'appréciation de ce que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

## **2.1 Diligences accomplies**

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatifs à ce type de mission, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation de l'Apport.

Nous nous sommes entretenus avec les représentants et conseils des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales.

Nous avons pris connaissance de l'Acquisition dans son ensemble et de la documentation disponible dont notamment :

- Le Traité d'Apport ;
- Le Contrat de Cession ;
- Les comptes consolidés des deux derniers exercices clos de GCI, tels que certifiés par les Commissaires aux comptes ;
- Le budget 2021 consolidé de GCI, ainsi que le Plan d'affaires consolidé établi par le management à horizon 2026 ;
- Les rapports d'audit, en particulier en matière comptable et financière, établis par des cabinets experts dans le cadre de l'Acquisition ;
- La documentation support de la rationalisation de la valeur de transaction de GCI communiquée par l'investisseur financier ;
- L'ensemble des documents juridiques relatifs et nécessaires à notre mission.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et libre disposition des Titres Apportés.

Nous avons obtenu du représentant de GCI une lettre d'affirmation sur les points les plus significatifs dans le cadre de l'opération.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité, ni une mission de « *due diligence* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

## 2.2 *Appréciation de la valeur de l'Apport*

Nous avons pris connaissance des modalités de l'Acquisition aux termes de laquelle il est envisagé que LSREF6 Balto acquière, directement et/ou indirectement, par voie de cessions et d'apports, l'intégralité des actions composant le capital de GCI.

Le présent Apport constitue l'une des étapes de l'Acquisition.

La valeur des Titres Apportés résulte du processus d'allocation du prix convenu au Contrat de Cession.

Le prix de cession tel que formalisé au Contrat de Cession, négocié entre acteurs professionnels avisés, constitue selon nous une référence incontournable représentative de la valeur de marché de la société GCI à la date de ce rapport.

Dans le but de corroborer la valeur de transaction et ainsi conforter la valeur d'Apport, les principales approches d'évaluation ont été envisagées. La sélection des méthodes retenues a été établie en tenant compte des spécificités de GCI et de son marché.

Sur la base des derniers comptes consolidés de GCI, et du Business Plan consolidé à horizon 2026 établi par le management, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires pour nous assurer que cette valeur n'est pas surévaluée.

Nous avons approché la valeur économique des fonds propres de GCI en appliquant notamment, la méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie disponible.

Elle correspond à la somme des flux de trésorerie d'exploitation disponible prévisionnels, actualisés au coût moyen pondéré des capitaux engagés, diminuée de la dette financière nette et incluant une valeur terminale.

Cette approche nous semble appropriée à la Société dont les résultats doivent être appréciés non pas à court terme mais à moyen et long terme. Elle permet en particulier d'intégrer, notamment dans le taux d'actualisation, le risque attaché à la réalisation des prévisions.

Cette méthode est traditionnellement considérée comme la plus adaptée à l'évaluation d'une société dans la mesure où elle permet de tenir compte des caractéristiques propres de son activité i.e. son potentiel de développement et ses niveaux de marges.

Il convient de préciser que tout "Plan d'affaires" est basé sur des données prévisionnelles, qui, par nature, présentent des éléments d'incertitude, renforcés dans la période actuelle de crise sanitaire.

La valeur ainsi obtenue à partir de la méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie ne vient pas remettre en cause la valeur d'Apport.



**RSM**

A titre complémentaire, nous avons mis en œuvre une approche par comparables transactionnels et/ou boursiers : cette méthode consiste à valoriser une société par référence aux multiples induits par des transactions sur le capital de sociétés non cotées faisant partie du même secteur d'activité ou par la capitalisation boursière de sociétés cotées jugées comparables.

Les sociétés de l'échantillon constitué dans le cadre de cette approche peuvent présenter des spécificités entraînant une comparabilité relative à GCI. Sous réserve de cette limite, les résultats obtenus ne remettent pas en cause la valeur d'apport des Titres Apportés.

Sur la base de ces différentes approches et au terme de nos travaux, étant rappelé que l'Apport est envisagé dans le cadre de la réalisation de l'Opération et forme un tout indissociable avec l'ensemble des opérations devant être réalisées à la Date de Réalisation dans le cadre de l'Acquisition, telles qu'envisagées dans le Contrat de Cession, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur d'Apport des Titres Apportés au regard de notre objectif visant à nous assurer de sa non-surévaluation.

**RSM**

### **3. Conclusion**

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur de l'Apport, s'élevant à 14.300.472,60 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (7.197.111 euros), majorée de la prime d'apport (150.955,20 euros), du montant nominal des obligations convertibles émises en rémunération (6.945.518 euros) et de la soulte (6888,40 euros).

Fait à Paris, le 11 octobre 2021

Le commissaire aux apports,

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



**Benoit Coustaux**

Associé



2112878801



GREFFE DU TRIBUNAL  
DE COMMERCE DE PARIS

**REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
**PROCES VERBAL DE DEPOT D'ACTES**

Dénomination : LSREF6 Balto

Numéro RCS : 901 891 044

Numéro Gestion : 2021B24169

Forme Juridique : Société par actions simplifiée

Adresse : chez Hudson Advisors France 5 Rue de  
Castiglione et  
20 R DU MONT THABOR  
75001 PARIS

Numéro du Dépôt : 2021R128655 (2021 128788)

Date du Dépôt : 12/10/2021

- Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

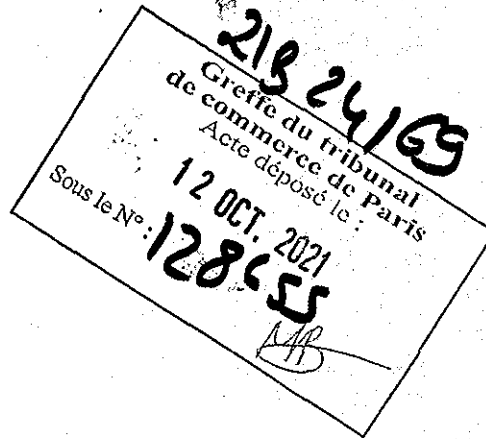
Date de l'acte : 11/10/2021

fait à Paris, le 12 octobre 2021

**RSM**

RSM Paris  
26, rue Cambacérés  
75 008 Paris  
France  
Tél. : +33 (0) 147 63 67 00  
Fax : +33 (0) 147 63 69 00

www.rsmfrance.fr



**LSREF6 Balto**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros  
Siège social : chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du  
Mont-Thabor – 75001 Paris  
901 891 044 – R.C.S. Paris

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D'APPRECIER  
LES AVANTAGES PARTICULIERS ATTACHES AUX ACTIONS DE PREFERENCE  
DE CATEGORIE A', A et B**

## LSREF6 Balto

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros  
Siège social : chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du Mont-Thabor – 75001  
Paris  
901 891 044 – R.C.S. Paris

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS ATTACHES AUX ACTIONS DE PREFERENCE DE CATEGORIE A', A et B**

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique (l'« Associé Unique ») en date du 16 septembre 2021 et conformément aux dispositions des articles L.228-15, L.225-147, L.225-8 et R.225-136 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation des droits particuliers résultant de la création d'actions de préférence de catégorie A', A et B (ci-après, respectivement les « ADP A' », les « ADP A » et « ADP B ») par la société LSREF6 Balto, société par actions simplifiée dont le siège social est chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du Mont-Thabor – 75001 Paris, inscrite au registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 901 891 044 (la « Société »).

L'opération envisagée vous est présentée (i) dans le projet de rapport du Président, (ii) le projet de texte des décisions de l'Associé Unique et (iii) le projet des statuts modifiés (les « Statuts Modifiés ») qui vous ont été communiqués, ainsi qu'à nous-mêmes.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 décrire et apprécier les droits particuliers attachés aux ADP A', ADP A et ADP B. Il ne nous appartient en revanche pas de juger du bien-fondé de l'octroi de droits particuliers, lequel procède du consentement de l'Associé Unique de la Société.

Nous vous précisons que pour l'accomplissement de cette mission, nous ne nous sommes trouvés à aucun moment dans l'un des cas d'incompatibilité ou d'interdictions visées par les dispositions légales.

Notre mission prenant fin avec le dépôt de notre rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa signature.

Le présent rapport s'ordonne selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération**
- 2. Description des avantages particuliers**
- 3. Diligences accomplies et appréciation des droits particuliers**
- 4. Conclusion**

## 1. Présentation de l'opération

### 1.1 Société concernée

LSREF6 Balto est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé chez Hudson Advisors France, 5, rue de Castiglione et 20, rue du Mont-Thabor, 75001 Paris inscrite au registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 901 891 044.

La société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger la constitution, l'acquisition, la détention, le contrôle, la gestion, le développement et la cession sous quelque forme que ce soit de participations, droits intérêts et obligations dans toutes sociétés civiles ou commerciales.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet social et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations commerciales, financières, industrielles, immobilières et mobilières ou autres, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tout objet similaire ou connexe, et susceptibles d'en permettre ou d'en faciliter le développement.

A la date de ce rapport, le capital social s'élève à mille euros (1.000 €), divisé en mille (1.000) actions d'un euro (1€) de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

### 1.2 Contexte, objectifs et modalités de l'opération envisagée

Aux termes d'un contrat de cession intitulé « *Contrat de cession d'actions sous conditions suspensives* » en date du 27 juillet 2021 (le « *Contrat de Cession* »), l'Associé Unique s'est engagé à procéder à l'acquisition (l'« *Acquisition* »), directement ou indirectement, par voie de cession et par voie d'apport, de 100 % du capital social et des droits de vote de la société Green City Immobilier, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 2 Esplanade Compans Caffarelli, 31000 Toulouse, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 531 272 920 (« *GCI* »).

Le Contrat de Cession comporte une clause de substitution (Article 7.7) permettant à l'Associé Unique de substituer dans les droits et obligations du Contrat de Cession l'une de ses sociétés affiliées. Aux termes d'un courriel en date du 4 août 2021, l'Associé Unique s'est substitué, dans le bénéfice du Contrat de Cession, la Société.

Il est envisagé un traité d'apport intitulé « *Traité d'apport d'actions de la société Green City Immobilier à la société LSREF6 Balto* » (ci-après, le « *Traité d'Apport* ») devant être signé entre (i) les apporteurs personnes physiques listées aux termes de l'article 1 dudit Traité (les « *Apporteurs* ») et (ii) la Société en qualité de bénéficiaire, ayant pour objet les apports de 7.069 actions ordinaires de GCI (le « *Traité d'Apport* »).

Les apports seront notamment rémunérés par l'émission de :

- i. 5.556.415 ADP A ;
- ii. 251.592 ADP B.

Dont la création est soumise à l'approbation de l'Associé Unique.

## 2. Descriptions des avantages particuliers

Les ADP A', ADP A et ADP B bénéficieront de droits particuliers, tels que résumés ci-dessous.

Nous précisons que la description des droits particuliers effectuée ci-après ne saurait se substituer à la revue exhaustive de ces droits telle qu'elle figure dans le projet de rapport du Président, le projet de texte des décisions de l'Associé Unique et les Statuts Modifiés qui nous ont été transmis.

Certains termes de ce rapport commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée dans l'Annexe 1 des Statuts Modifiés.

### 2.1 *Caractéristiques des actions de préférence*

#### 2.1.1 *Stipulations communes à toutes les Actions*

Les droits et obligations attachés à une Action la suivent dans quelque main qu'elle passe sauf stipulation contraire des Statuts.

La propriété d'une Action emporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs Actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'Actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne pourront exercer ce droit qu'à condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Les Actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les droits attachés aux Actions indivises sont exercés par celui des indivisaires qui a été mandaté comme tel auprès de la Société. La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Le droit de vote attaché le cas échéant à l'Action appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier. Même privé du droit de vote, le nu-proprétaire d'Action a toujours le droit de participer aux décisions collectives.

Chaque Action donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le Boni de Liquidation, à une part déterminée par application des stipulations des Statuts.

En outre, à l'exception des ADP A', chaque Action donne droit de voter et de participer aux décisions collectives des associés dans les conditions décrites par les Statuts.

#### 2.1.2 *Caractéristiques des actions ordinaires et actions de préférence*

#### Autres Droits attachés aux actions ordinaires

A chaque AO sont attachés les droits suivants :

- Un (1) droit de vote aux décisions collectives des associés ; et
- Un (1) Droit Financier AO égal aux Droits Financiers de l'ensemble des Actions, après déduction des Droits Financiers ADP A', des Droits Financiers ADP A et le cas échéant en cas de Sortie des Droits Financiers ADP B, divisé par la somme du nombre d'AO en circulation.

#### Autres Droits attachés aux ADP A'

A chaque ADP A' sont attachés les droits suivants :

- Aucun droit de vote aux décisions collectives des associés ; et
- Un (1) Droit Financier ADP A' égal à sa valeur nominale libérée augmentée du Dividende Précipitaire Cumulatif A', à l'exclusion de tout autre Droit Financier.

#### Autres Droits attachés aux ADP A

A chaque ADP A sont attachés les droits suivants :

- Un (1) droit de vote aux décisions collectives des associés ; et
- Un (1) Droit Financier ADP A égal à sa valeur nominale libérée augmentée du Dividende Précipitaire Cumulatif A, à l'exclusion de tout autre Droit Financier.

#### Autres Droits attachés aux ADP B

A chaque ADP B sont attachés les droits suivants :

- Un (1) droit de vote aux décisions collectives des associés ; et
- Un (1) Droit Financier ADP B se déclenchant uniquement à la Sortie et égal au Droit Financier ADP B Global, divisé par la somme du nombre d'ADP B en circulation au moment de la Sortie, étant entendu que le « Droit Financier ADP B Global » sera calculé à la Sortie et égal au résultat de la formule suivante :

$$(Plus-Value \text{ Projet} \times F)$$

Où :

- « F » est déterminé selon le tableau ci-dessous. F sera calculé par interpolation linéaire en cas de réalisation d'un TRI Projet strictement compris entre deux bornes. Chacun des pourcentages figurant dans le tableau ci-dessous est exclusif et non-cumulatif avec les autres pourcentages, de sorte que pour un TRI Projet donné un seul (et uniquement un seul) pourcentage sera retenu et appliqué pour la détermination de F et les pourcentages applicables aux bornes inférieures de TRI Projet ne seront pas pris en compte dans le calcul de F.

TRI Projet	F
10,0%	1,58%
11,5%	2,68%
12,5%	3,27%
14,0%	3,98%
15,0%	4,39%
16,0%	5,13%
17,5%	6,08%
20,0%	7,33%
22,5%	8,30%
24,0%	8,78%
25,0%	9,07%
26,0%	9,60%
27,0%	10,10%
28,0%	10,55%
29,0%	10,52%
30,0%	10,48%
31,0%	10,45%
32,0%	10,42%
33,0%	10,39%
34,0%	10,36%
35,0%	10,34%
37,5%	10,28%
40,0%	10,23%
42,5%	10,19%
45,0%	10,15%
> 47,5%	10,12%

Il est précisé que lorsque les ADP B auront perçu, en une ou plusieurs fois, un montant égal au Droit Financier ADP B Global, alors les ADP B ne bénéficieront d'aucun droit financier supplémentaire.

En cas de TRI Projet égal ou inférieur à 10%, le Droit Financier ADP B Global sera un montant égal à zéro (0).

### 2.1.3. *Ordre de paiement*

Les Droits Financiers seront versés en cas de Sortie, dans l'ordre suivant :

- i. Droits Financiers des ADP A' ;
- ii. Droits Financiers des ADP A ;
- iii. Droits Financiers des ADP B ; et
- iv. Droits Financiers des AO.

Les Droits Financiers sur le Résultat Distribué, hors cas de Sortie, seront versés dans l'ordre suivant :

- i. Droits Financiers des ADP A' ;
- ii. Droits Financiers des ADP A ; et
- iii. Droits Financiers des AO.

### 2.1.4. *Protection des titulaires d'actions de préférence*

Le maintien des droits particuliers conférés aux titulaires d'ADP A, d'ADP A' et d'ADP B respectivement est assuré, conformément aux dispositions légales pour toute modification susceptible d'affecter ces droits.

Par ailleurs, la décision de la collectivité des Associés de modifier les droits attachés aux ADP A, ADP A' et ADP B selon le cas ne sera définitive qu'après approbation par l'assemblée spéciale des titulaires d'ADP A,

d'ADP A' et d'ADP B selon le cas de sorte qu'en cas de refus d'approbation par ladite assemblée spéciale, la Société ne pourra pas procéder aux modifications projetées.

#### 2.1.5. *Assemblée spéciale des titulaires d'actions de préférence*

Lorsqu'elle est appelée à se prononcer en application de L.225-99 du code de commerce, l'assemblée spéciale des titulaires d'ADP A, d'ADP A' et d'ADP B selon le cas (l'« Assemblée Spéciale ») peut être consultée selon les mêmes formes et délais que ceux applicables à la consultation de la collectivité des Associés et prévus par les dispositions de l'article 19.4 et 19.5 des Statuts qui s'appliquent *mutatis mutandis* à la consultation de l'Assemblée Spéciale, étant précisé notamment que toute référence à un Associé ou aux Associés devra alors s'entendre comme une référence aux titulaires d'ADP A, d'ADP A' et d'ADP B, selon le cas.

Nonobstant ce qui précède, l'Assemblée Spéciale peut également être convoquée par un ou plusieurs titulaires d'ADP A, d'ADP A' et d'ADP B disposant d'au moins 10 % des droits de vote attachés respectivement aux ADP A, ADP A' et ADP B.

L'Assemblée Spéciale ne délibère valablement que si les titulaires présents ou représentés possèdent, respectivement (i) sur première convocation, plus de la moitié des ADP A, ADP A' ou ADP B et (ii) sur deuxième convocation, le cinquième des ADP A, ADP A' ou ADP B.

L'Assemblée Spéciale statue à la majorité simple des droits de vote dont disposent les titulaires d'ADP A, ADP A' ou ADP B présents ou représentés, respectivement. Chaque titulaire d'ADP A, ADP A' ou ADP B disposera d'un droit de vote au titre de son ADP A, ADP A' et ADP B respectivement.

### **3. Diligences accomplies et appréciation des droits particuliers**

#### **3.1 Diligences accomplies**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont notamment consisté à :

- S'entretenir avec les conseils de la Société afin de comprendre le contexte économique, juridique et financier de l'opération ainsi que ses objectifs et les modalités de sa réalisation ;
- Examiner les informations se rapportant aux ADP A, ADP A' et ADP B et aux droits particuliers dont elles sont assorties présentés dans le projet de rapport du Président, dans les Statuts Modifiés ainsi que dans le projet de texte des décisions de l'Associé Unique de la Société ;
- Effectuer les vérifications que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la consistance des droits particuliers octroyés et leur incidence sur la situation des associés ;
- Vérifier que les droits particuliers ne sont pas contraires à la loi ;
- Obtenir de la part du Président de la Société une lettre d'affirmation, reprenant les principales déclarations qui nous ont été faites.

Nous vous précisons que la mission 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. Notre mission a pour seuls objectifs d'éclairer les Associés sur les droits particuliers attachés aux ADP A', ADP A et ADP B dont l'émission est envisagée et de vérifier que ces droits ne sont pas contraires à la loi.

#### **3.2 Appréciation des droits particuliers**

Selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission, il ne nous appartient pas de juger le bien-fondé de l'octroi d'avantages particuliers. Notre mission consiste à fournir une information complète et objective de la nature de ces avantages et à nous assurer que ceux-ci ne sont ni interdits par la Loi, ni contraires à l'intérêt de la Société.

Il nous appartient de nous assurer que les avantages conférés ne contreviennent pas aux dispositions impératives applicables en droit des sociétés.

Les avantages particuliers attachés aux ADP A', ADP A et ADP B s'inscrivent dans le contexte rappelé ci-avant et résultent d'une concertation entre les parties.

Les ADP A', ADP A et ADP B permettent de régir les rapports entre associés au sein de la Société concernant principalement les droits financiers. En outre, à l'exception des ADP A', chaque Action donne droit de voter et de participer aux décisions collectives des associés dans les conditions décrites par les Statuts.

#### Droits Politiques :

S'agissant des droits politiques, les ADP A' sont dépourvues de droit de vote.

La suppression du droit de vote est un aménagement licite du droit de vote qui n'est, au cas présent, pas contraire à la loi et notamment aux dispositions de l'article L.228-11 du Code de Commerce.

Elle constitue une préférence négative et a notamment pour conséquence de priver les porteurs d'ADP A' de participer à toute décision collective des associés, relative au versement de distributions, et les priveront de participer à toute décision relative notamment aux modifications statutaires, à la nomination ou la révocation du Président ou encore, sans que cette liste soit limitative, à l'approbation des comptes annuels.

Ces droits sont des droits de nature politique qui ne sont pas évaluables par nature.

#### Droits Financiers ADP A' et ADP A :

Les titulaires d'ADP A' et ADP A :

- bénéficieront d'un dividende précipitaire annuel (reportable et cumulatif) égal respectivement à 8,5 % et 11,9% capitalisés annuellement du prix de souscription des ADP A' et ADP A ;
- bénéficieront d'un droit prioritaire sur le boni de liquidation à hauteur de la valeur nominale augmentée, le cas échéant, de toutes sommes restant dues au titre des dividendes précipitaires y attachés et non encore versés à la date de la liquidation.

Les droits particuliers financiers accordés aux souscripteurs des ADP A' et ADP A :

- Ne sont pas incompatibles avec l'intérêt de la Société et n'entraînent aucune conséquence pécuniaire pour cette dernière ;
- Organisent la détermination des droits financiers des porteurs d'ADP A' et ADP A en rendant prioritaire mais en limitant leur droit sur les résultats ou sur le boni de liquidation et en dérogeant ainsi au critère de quote-part de détention du capital applicable à toute action ordinaire.

#### Droits Financiers ADP B :

A l'exception des droits ci-dessous, jusqu'à la survenance d'une Sortie, les ADP B n'auront (ni ne donneront) aucun droit financier, en particulier sur le Résultat Distribué ou l'Actif Net de Liquidation.

En cas de survenance d'une Sortie, les ADP B dans leur totalité auront (de manière agrégée) un droit de préférence général (le "Droit Financier ADP B Global"), déterminé en fonction de la performance financière de des Investisseurs.

En cas de survenance d'une Sortie, le Droit Financier ADP B Global sera subordonné au paiement intégral des droits attachés aux ADP A' et ADP A ; mais prioritaire sur les droits des Actions Ordinaires émises par la Société.

En dessous d'un certain niveau de performance des Investisseurs, le droit financier des ADP B sera nul.

Au-delà d'un certain niveau de performance des Investisseurs, le droit financier des ADP B deviendra supérieur au droit qui aurait été celui d'une détention d'actions ordinaires c'est-à-dire décorrélé de la stricte quote-part de détention du capital.

Nous avons pris connaissance du projet de rapport d'évaluation des ADP B. L'expert évaluateur a notamment mis en œuvre une approche binomiale.

En rappelant qu'à la date du présent rapport, les résultats de la mise en œuvre de ce mécanisme présentent par nature un caractère aléatoire en raison notamment de l'incertitude sur les paramètres de Sortie et en particulier sur le TRI Projet, l'approche d'évaluation retenue nous apparaît conforme aux standards de l'évaluation d'instruments financiers optionnels.

Le prix d'émission des ADP B a été déterminé sur la base du rapport de l'expert évaluateur.

Le prix de souscription et les avantages particuliers attachés aux ADP A', ADP A et ADP B résultent de l'accord des parties. Ils doivent être appréciés par les actionnaires de la Société au regard des enjeux de l'opération et en particulier de la convergence d'intérêts entre actionnaires.

Les contrôles effectués établissant que les avantages particuliers consentis aux porteurs ADP A', ADP A et ADP B ne contreviennent à aucune disposition légale, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la licéité de ces avantages particuliers.

#### **4. Conclusion**

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur les droits particuliers attachés aux ADP A', ADP A et ADP B exposés dans les Statuts Modifiés.

Fait à Paris, le 11 octobre 2021

Le commissaire aux apports,

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



**Benoit Coustaux**

Associé