

BASSAC

Société Anonyme

50, route de la Reine

92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

RCS NANTERRE 722 032 778

CRÉATION ET ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D' APPRECIER LES
AVANTAGES PARTICULIERS**

(article L225-147 du Code de commerce sur renvoi de l'article L228-15 du Code de
commerce)

Assemblée Générale Mixte (partie extraordinaire) du 12 mai 2023

Mohcine BENKIRANE

19, rue Clément Marot

75008 PARIS



Membre de la Compagnie Régionale de Paris

BASSAC
Société Anonyme
50, route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
RCS NANTERRE 722 032 778

CRÉATION ET ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D' APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

(article L225-147 du Code de commerce sur renvoi de l'article L228-15 du Code de commerce)

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 3 avril 2023, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L225-147 du Code de commerce sur l'appréciation des avantages particuliers attachés aux actions de préférence dont l'émission sera décidée dans le cadre d'attributions gratuites d'actions de préférence au profit des membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux des sociétés ou groupements liés directement ou indirectement au sens de l'article L225-197-2 du Code de commerce à la société BASSAC (« **Société** ») (« **Actions de Préférence B** »).

L'opération envisagée vous est présentée dans le rapport du Conseil d'administration et dans le texte des projets de résolutions, qui m'ont été communiqués.

Il m'appartient d'apprécier les avantages particuliers attachés à ces actions de préférence dont l'émission est proposée à la réunion de l'assemblée générale mixte (partie extraordinaire) des actionnaires de la Société prévue le 12 mai 2023 (« **Assemblée Générale** »). Il ne m'appartient pas en revanche de juger du bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers attachés à ces actions de préférence, lequel relève du consentement des actionnaires.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé 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 fournir une information complète et objective sur la nature de ces avantages particuliers et à m'assurer qu'ils ne sont ni interdits par la loi, ni contraires à l'intérêt de la société.

Ma mission prenant fin avec le dépôt de mon rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan suivant :

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE.....	4
1.1. Société concernée	4
1.2. Contexte, objectifs et modalités de l'opération envisagée	5
2. DESCRIPTION DES AVANTAGES PARTICULIERS	6
2.1. D'ordre politique.....	6
2.2. D'ordre financier.....	7
2.2.1. Droit à dividende	7
2.3. Droit de conversion	7
2.4. Protection du titulaire de l'Action de Préférence B.....	11
3. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA CONSISTANCE DES AVANTAGES PARTICULIERS.....	12
3.1. Diligences effectuées.....	12
3.2. Appréciation de la consistance des avantages particuliers.....	13
4. CONCLUSION	14

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

1.1. SOCIÉTÉ CONCERNÉE

La société **BASSAC** est une société anonyme à conseil d'administration au capital social de 16.043.155 € divisé en 16.043.155 actions de 1 € de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées, réparties comme suit :

- actions ordinaires	16.039.955
- Actions de Préférence A	3.200

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 722 032 778.

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris au compartiment B sous le code ISIN FR0004023208.

« 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. ».

1.2. CONTEXTE, OBJECTIFS ET MODALITES DE L'OPERATION ENVISAGEE

Les résolutions 13 et 14 soumises à votre approbation s'inscrivent dans le cadre de la poursuite de la politique de motivation et de fidélisation des collaborateurs clés du groupe Bassac mise en place depuis de nombreuses années.

La 13^{ème} résolution soumise à votre approbation a pour objet la création des Actions de Préférence B, convertibles en actions ordinaires, et la modification corrélative des statuts.

La 14^{ème} résolution soumise à votre approbation a pour objet l'autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des Actions de Préférence B aux membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés liées et/ ou à certains mandataires sociaux.

2. DESCRIPTION DES AVANTAGES PARTICULIERS

Aux termes de la 13^{ème} résolution, il vous est proposé, sous réserve de la mise en œuvre par le conseil d'administration de l'autorisation prévue à la 14^{ème} résolution de l'Assemblée Générale, de créer les Actions de Préférence B convertibles en actions ordinaires, lesquelles ne pourront faire l'objet d'une émission que dans le cadre d'une attribution gratuite aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées conformément aux dispositions des articles L225-197-1 et suivants du Code du commerce.

Aux termes de la 13^{ème} résolution, il vous est proposé, 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, que les actions attribuées au titre des Actions de Préférence B seront elles-mêmes des Actions de Préférence B.

Aux termes également de la 13^{ème} résolution, il vous est proposé que l'admission des Actions de Préférence B aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ne soit pas demandée.

2.1. D'ORDRE POLITIQUE

Il est rappelé que les Actions de Préférence B ne confèrent aucun avantage particulier d'ordre politique.

2.2. D'ORDRE FINANCIER

2.2.1. DROIT A DIVIDENDE

Article 10.3 des Statuts

IV. Les Actions de Préférence B bénéficieront à compter de leur attribution définitive d'un droit à dividende [...], **sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu par l'article 21 des statuts de la Société** [...].

2.3. DROIT DE CONVERSION

Article 10.3 des Statuts

[...]

VII. Les Actions de Préférence B seront converties 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 B, dans les conditions ci-après déterminées. Elles seront converties, au choix du conseil d'administration, en actions ordinaires nouvelles ou existantes, détenues dans le cadre du programme de rachat, étant précisé que si la conversion des Actions de Préférence B en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes à due concurrence.

Il est rappelé que la conversion des Actions de Préférence B emporte renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription relatif aux actions ordinaires issues de ladite conversion, et le cas échéant, à la partie des réserves sur laquelle il sera, le cas échéant, procédé à une imputation au cas d'émission d'actions ordinaires nouvelles pour un montant excédant la valeur nominale des Actions de Préférence B converties.

VIII. En cas d'atteinte des « Critères de Performance » et de respect de la « Condition de Présence », chaque Action de Préférence B sera convertie en un nombre « **NA** » 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 B, 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 B en application du Coefficient de Conversion, en faisant masse de l'ensemble des Actions de Préférence B 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 pour un bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence B ;

(a) à la Date de Conversion 1, le fait d'avoir conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par l'article L225-197-2 du Code de commerce jusqu'à la Date de Conversion et

(b) à la Date de Conversion 2 et la Date de Conversion 3, le fait de ne pas avoir perdu la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par l'article L225-197-2 du Code de commerce pour cause de révocation ou de licenciement, et ce, pour quelle que cause que ce soit, avant la Date de Conversion concernée,

étant précisé que la date de la perte de qualité de bénéficiaire éligible correspondra, selon le cas, pour les besoins des présentes, à (i) la date de première présentation de la lettre de licenciement, (ii) au lendemain de la date d'homologation de la convention de rupture conventionnelle par l'autorité administrative compétente, (iii) la date de réception par la société d'une lettre de démission, ou (iv) la date de révocation de son mandat social par l'organe compétent;

- « **Critères de Performance** » désigne **(a)** le « Critère de Performance Minimum », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Conseil d'administration de la Société de la Filiale concernée lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence B et **(b)** le « Critère de Performance Maximum », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Conseil d'administration de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence B, étant précisé que pour les (a) et (b) « NOPAT NET » désigne

la somme sur trois (3) 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 B considérées) (la « **Période de Référence** »), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CMPC constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CMPC ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :

- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant réalisé en France par la Filiale concernée net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :
 - (i) résultat opérationnel courant réalisé en France par la Filiale concernée et ses filiales et participations dans les activités de promotion immobilière en Résidentiel et Immobilier d'Entreprise 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*
- « **CMPC** » qui désigne le coût moyen pondéré du capital, lequel est égal à 10%. Le montant financé par ledit capital correspond au Besoin en Fonds de Roulement consolidé de la Filiale.

Etant précisé que le NOPAT et le CMPC 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 annuels de la Filiale audités par le(s) Commissaire(s) aux Comptes de la Filiale concernée. »

IX. Chaque Action de Préférence B sera convertie en une (1) action ordinaire de la Société en cas de non-respect de la Condition de Présence (ci-après dénommé le « **Cas 2** »).

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 ainsi que dans les cas de départ ou de mise à la retraite, ou dans les cas où la Filiale concernée cesserait de répondre à la définition d'entité liée au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce. Dans ces hypothèses, les Actions de Préférence B seront converties en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le Cas 1.

X. Le Conseil d'administration constatera l'atteinte des Critères de Performance, le respect de la Condition de Présence et déterminera le Coefficient de Conversion, au plus tard le 30 juin suivant l'expiration de la Période de Référence (la « **Date de Convertibilité** »).

En outre, sur la base de ces constatations, il devra déterminer pour chaque titulaire le nombre total d'actions ordinaires « **NAT** » qui lui seraient remises en conversion des Actions de Préférence B émises au terme de la Période d'Acquisition.

XI. Sous réserve du cas de conversion anticipé (Cas 2), les Action de Préférence B seront converties en actions ordinaires selon la périodicité suivante (la (les) « **Date de Conversion** ») :

- à concurrence du tiers du nombre « NAT » à la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 1** ») ;
- à concurrence du tiers du nombre « NAT » à l'expiration du délai d'un (1) an suivant la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 2** ») ;
- à concurrence du tiers du nombre « NAT » à l'expiration du délai de deux (2) ans suivant la Date de Convertibilité (« **Date de Conversion 3** »).

Chaque titulaire des Actions de Préférence B sera informé dans les meilleurs délais et au plus tard dans le délai de soixante (60) jours calendaires suivant la Date de Convertibilité du nombre total d'actions ordinaires qui lui seraient remises en conversion des Actions de Préférence B à chaque Date de Conversion, étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'actions ordinaires à chaque Date de Conversion ne serait pas un nombre entier, le nombre d'actions ordinaires devant lui être remises à chaque Date de Conversion sera arrondi au nombre entier immédiatement inférieur.

XII. Toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de Préférence B 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.

2.4. PROTECTION DU TITULAIRE DE L'ACTION DE PREFERENCE B

Le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés est assuré pour toute modification juridique susceptible d'affecter ces droits, ainsi qu'en cas de réduction de capital, de fusion ou de scission :

- conformément à l'article L225-99 alinéa 2 du Code de commerce, la décision de l'assemblée générale de modifier les droits relatifs à l'Action de Préférence B ne sera définitive qu'après approbation par le titulaire de l'Action de Préférence B ;
- conformément à l'article L228-17 du Code de commerce en cas de fusion ou de scission de la Société, l'Action de Préférence B pourra être échangée contre une ou plusieurs actions des sociétés bénéficiaires du transfert de patrimoine comportant des droits particuliers équivalents ou selon une parité d'échange spécifique tenant compte des droits particuliers abandonnés, et, en l'absence d'échange contre des actions conférant des droits particuliers équivalents, la fusion ou la scission sera soumise à l'approbation du titulaire de l'Action de Préférence B.

3. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA CONSISTANCE DES AVANTAGES PARTICULIERS

3.1. DILIGENCES EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, afin d'apprécier les droits particuliers stipulés.

En particulier :

① Je me suis entretenu avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils externes pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte économique et juridique dans lequel elle se situe.

② J'ai examiné la pertinence de l'information donnée par les dirigeants sociaux sur la nature et les conséquences pour les actionnaires de ces droits. A cet effet, j'ai pris connaissance des documents suivants :

- le rapport du conseil d'administration,
- le texte des projets de résolutions.

③ J'ai vérifié que les avantages particuliers attachés aux Actions de Préférence B ne sont pas contraires à la loi.

④ J'ai obtenu de la part du Président Directeur Général de la Société une lettre d'affirmation reprenant les principales déclarations qui m'ont été faites.

Je vous précise que la mission légale 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. Ma mission a pour seuls objectifs d'éclairer les actionnaires sur les droits particuliers attachés aux actions de préférence dont l'émission est envisagée et de vérifier que ces avantages ne sont pas contraires à la loi.

3.2. APPRECIATION DE LA CONSISTANCE DES AVANTAGES PARTICULIERS

Il vous est proposé la création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite Actions de Préférence B.

Dans les documents établis par la Société, la description des avantages particuliers attachés aux actions de préférence à émettre par la société BASSAC au profit d'actionnaires dénommés, est satisfaisante et la consistance de ces avantages particuliers n'appelle pas de développement complémentaire de ma part.

4. CONCLUSION

A l'issue de mes travaux, je n'ai pas d'observation à formuler sur les avantages particuliers attachés aux actions de préférence à émettre par la société BASSAC.

Fait à Paris, le 11 avril 2023

Mohcine BENKIRANE



Commissaire chargé d'apprécier les avantages particuliers

Mohcine BENKIRANE

EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES

19, RUE CLÉMENT MAROT – 75008 PARIS

TÉL : 01 47 23 99 98 TÉLÉCOPIE : 01 47 23 77 66

E-MAIL : mohcine.benkirane@cdassociés.fr

GREFFE DU TRIBUNAL DE
COMMERCE DE NANTERRE
SERVICE DES REQUETES
4, rue Pablo Neruda
92020 NANTERRE CEDEX

Vos références : **2023007036 / SA BASSAC**

ATTESTATION SUR L'HONNEUR D'INDEPENDANCE ET D'IMPARTIALITE

Je soussigné, **M. BENKIRANE MOHCINE**
19, RUE CLEMENT MAROT - 75008 PARIS

Nommé commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers par ordonnance du président du tribunal de commerce de Nanterre :

- certifie n'avoir aucun lien direct ou indirect de nature juridique, financier ou autres avec les dirigeants et les entreprises concernées par cette mission.
- m'engage à exécuter cette mission conformément à notre code de déontologie professionnelle en respectant les principes fondamentaux de comportement relatifs à l'intégrité, l'objectivité, la compétence, l'indépendance, le secret professionnel et le respect des règles professionnelles.

Fait à Paris, le 5 avril 2023


M. Benkirane