

Audit Gestion Optimum
Isabelle Benais
55/59, Boulevard de Charonne
75011 PARIS

COMMUNAUTE BRICKS 1 SCA

Société en commandite par actions au capital de 37.000 euros
246 rue de l'Esperou, 34090 Montpellier
914 629 241 R.C.S. Montpellier

La « Société »

--

Création et émission d'Actions de Préférence de catégorie A

Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires
Commanditaires en date du 22 juin 2022
Décisions de l'Associé Commandité en date du 22 juin 2022

Rapport du commissaire aux avantages particuliers

Aux actionnaires commanditaires et à l'associé commandité,

En exécution de la mission de commissaire chargé d'apprécier les avantages particuliers attachés aux actions de préférences nouvelles susceptibles d'être créées et émises par la société **Communauté Bricks 1 SCA**, qui m'a été confiée par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires commanditaires de la Société en date du 22 juin 2022 et par décision de l'associé commandité de la Société en date du 22 juin 2022, j'ai établi le présent rapport conformément aux articles L.225-12, L.225.14, L.228-15 et R.225-13 du Code de commerce.

Les caractéristiques des actions de préférence nouvelles que la société Communauté Bricks 1 SCA est susceptible de créer et d'émettre sont présentées dans le projet de statuts modifiés et ses annexes. Il m'appartient de décrire et d'apprécier les avantages particuliers attachés à ces actions de préférence. A cet effet, j'ai effectué les diligences selon la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

J'ai l'honneur de vous présenter mon rapport sur cette opération ; l'exposé adoptera le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers ;
2. Diligences effectuées ;
3. Appréciation des avantages particuliers ;
4. Conclusion.

Je vous précise que pour l'accomplissement de cette mission, je ne me suis trouvée à aucun moment dans l'un des cas visés par les dispositions légales constituant des incompatibilités ou déchéances d'exercer ma mission.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES AVANTAGES PARTICULIERS

1.1. Société concernée

Communauté Bricks 1 SCA, est une Société en Commandite par Actions au capital de 37.000 euros. Son siège social est situé 246, rue de l'Espérou – 34090 Montpellier. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 914 629 241.

1.2. Contexte de l'opération

Dans le cadre d'un projet d'investissement par voie d'offre au public au sein de la société nouvellement créée, il est envisagé la création et l'émission d'actions de préférence de catégorie A.

1.3. Résumé des caractéristiques des avantages particuliers

On entend par avantage particulier toute faveur de nature pécuniaire ou autre, à titre temporaire ou permanent, attaché à une action qui crée un droit sur la société distinct de ceux attachés aux autres actions. Ainsi, l'analyse du projet de statuts modifiés de la société Communauté Bricks 1 SCA et des termes et conditions des actions de préférence de catégorie A (les « **ADP A** ») figurant en annexe de ces statuts me permet d'identifier les avantages particuliers suivants attachés aux ADP A, étant précisé que la description des droits particuliers effectuée ci-après de manière simplifiée se concentre sur la substance même de ces droits particuliers et ne saurait se substituer à la définition exhaustive de ces droits telle qu'elle figure dans le projet des statuts modifiés et son annexe portant sur le termes et conditions des ADP A.

Les termes commençant par une majuscule et non expressément définis dans ce rapport, auront la signification qui leur est attribuée dans le projet des statuts modifiés et son annexe portant sur le termes et conditions des ADP A.

ADP A

1. Les ADP A bénéficieront des mêmes droits de vote (à l'occasion de toute décision collective des Actionnaires) que ceux attachés aux Actions Ordinaires.

2. Dividende Prioritaire

Sans préjudice des dispositions de l'Article L. 232-15 du Code de commerce, chaque ADP A bénéficiera, à compter de sa Date d'Emission, sous réserve du préciput des Commandités visé à l'article 30.5 des statuts de la Société, d'un droit exclusif (et préciputaire) par rapport à l'ensemble des Actions (autres que des ADP A) à la quote-part du Résultat Distribué provenant lui-même du BSA AIR CB1 ou des actions de Bricks SAS détenues par la Société à la suite de l'exercice du BSA AIR CB1 (ou de la cession dudit BSA AIR CB1 ou desdites actions de Bricks SAS), en ce compris notamment de :

- (i) toutes distributions de dividendes, réserves ou primes par Bricks SAS,
- (ii) tout versement du boni de liquidation de Bricks SAS par Bricks SAS ou de sommes par Bricks SAS à la suite d'une réduction de capital non motivée par les pertes décidée par Bricks SAS ; ou
- (iii) tout produit de cession des actions de Bricks SAS ou des droits du BSA AIR CB1

(un « **Dividende Prioritaire** »),

étant précisé que le Dividende Prioritaire sera réparti entre les Titulaires d'ADP A au prorata du nombre d'ADP A qu'ils détiennent.

Une fois les droits des Titulaires d'ADP A satisfaits, les droits au solde du Résultat Distribué seront attribués entre l'ensemble des Actionnaires au prorata du nombre d'Actions qu'ils détiennent.

La distribution du Dividende Prioritaire interviendra si le bénéfice distribuable de la Société le permet et à condition que l'assemblée générale des Actionnaires qui aura arrêté le Résultat Distribué pour un exercice donné décide de la distribution de dividendes (après que les affectations à la réserve légale auront été effectuées).

3. Les ADP A ne donneront droit à aucun droit particulier sur le Résultat Distribué autre que celui prévu au paragraphe ci-dessus.
4. Le maintien des droits particuliers conférés aux Titulaires d'ADP A est assuré, conformément aux dispositions légales, pour toute modification juridique susceptible d'affecter ces droits.
5. En cas de Liquidation, sous réserve du préciput des Commandités visé à l'article 31.2.1 des statuts de la Société, le Boni de Liquidation, le cas échéant, sera réparti entre les Actionnaires en respectant les règles suivantes :
 - (a) d'abord, entre les Titulaires d'ADP A au prorata du nombre d'ADP A qu'ils détiennent, jusqu'à concurrence de la quote-part du Boni de Liquidation provenant lui-même de sommes pouvant constituer un Dividende Prioritaire en cours de vie sociale (les règles visées ci-dessus étant alors applicables *mutatis mutandis*) ;
 - (b) puis, après paiement des sommes visées au paragraphe (a), le solde du Boni de Liquidation, entre les Actionnaires au prorata du nombre d'Actions qu'ils détiennent.
6. Les Titulaires d'ADP A n'auront droit au versement d'aucune somme autre que celle prévue au paragraphe 5 ci-dessus au titre de la répartition du Boni de Liquidation entre les Actionnaires de la Société.

2. DILIGENCES EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à ce type de mission.

En particulier :

- J'ai échangé avec les conseils extérieurs qui m'ont exposé le contexte général de l'opération ;
- J'ai pris connaissance du projet des statuts modifiés, du projet des termes et conditions des ADP A, du projet des résolutions de l'assemblée générale des actionnaires commanditaires de la Société et des décisions de l'associé commandité en date du 22 juin 2022 ;
- J'ai examiné les autres documents juridiques liés à l'opération ;
- J'ai vérifié que les avantages particuliers consentis ne sont ni interdits par la loi, ni contraires à l'intérêt de la société Communauté Bricks 1 SCA.

3. APPRECIATION DES AVANTAGES PARTICULIERS

L'opération soumise consiste donc en l'octroi dans les statuts d'avantages particuliers requérant l'intervention d'un commissaire aux avantages particuliers en application des articles L. 225-14 et L.228-15 al. 1 du Code de commerce.

Il ne m'appartient pas de juger le bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers. Ma mission consiste à décrire et à apprécier les avantages particuliers attachés aux actions de préférence dites ADP A dont la création et l'émission sont envisagées par la société Communauté Bricks 1 SCA.

Les avantages particuliers donneront aux titulaires des ADP A des droits financiers spécifiques.

Ces droits particuliers auraient pu faire l'objet d'une évaluation ; des exemples de calcul ont toutefois été communiqués.

Ces droits sont des avantages particuliers négociés entre les actionnaires commanditaires et l'associé commandité de la Société, qui ont à mon avis, un caractère tout à fait légitime. Ils constituent une rupture de l'égalité entre actionnaires commanditaires porteurs d'actions ordinaires et actionnaires commanditaires porteurs d'ADP A justifiée par le contexte et les modalités dans lesquels est envisagée l'opération qui vous est soumise.

Ces avantages particuliers doivent être appréciés par les actionnaires commanditaires et l'associé commandité de la Société au regard de l'enjeu attaché au développement de la Société.

Il conviendra, pour une parfaite information des actionnaires commanditaires et de l'associé commandité de Communauté Bricks 1 SCA, de se reporter au projet de termes et conditions des ADP A, dans lesquels les avantages particuliers attribués aux titulaires des ADP A nouvelles sont exposés de manière exhaustive et détaillée.

4. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés et explicitement exposés dans le projet de statuts modifiés et son annexe portant sur le termes et conditions des ADP A n'appellent pas d'observation particulière de ma part.

Fait à Paris, le 22 juin 2022

Audit GESTION Optimum

Isabelle Benais



Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris