

## **Note relative à la proposition de vente des parts détenues par l'École du Prince Henri dans la SARL "Den Franske Skole" (l'École Française) à une Fondation à but non lucratif**

### **Quelle est la structure légale actuellement en charge des bâtiments et terrains occupés par l'École Française ?**

Les bâtiments et terrains occupés actuellement par l'École Française du Prince Henri, sur le site de Værnedamsvej/Frederiksberg Allé<sup>1</sup> appartiennent à une **SARL** (Société Anonyme à Responsabilité Limitée) de droit danois, **Ejendomsselskabet Den Fransk Skole på Frederiksberg ApS** à laquelle l'École verse un **loyer**.

Selon ses statuts, la SARL n'a qu'un seul but : louer des bâtiments à l'École Française du Prince Henri. **63,5% des parts** sociales de cette SARL **sont détenues par l'École**, le dernier tiers étant détenu par **des entreprises danoises et françaises** qui ont souhaité soutenir le lycée (notamment la Danske Bank, une des plus grandes banques danoises), et par **quelques particuliers** attachés à la présence d'une école française au Danemark. Depuis la création de cette SARL, **aucun dividende** n'a été versé aux actionnaires, et les recettes sont utilisées pour rembourser le prêt hypothécaire souscrit pour le financement de l'achat des immeubles actuels, pour réaliser des travaux dans les bâtiments existants, et au cours de ces dernières années pour faire des études sur les possibles relocalisations/agrandissements de l'École.

La SARL est gérée par un **Conseil d'Administration composé de 3 à 5 membres** (actuellement 4), issus pour leur majorité de professionnels de l'immobilier. L'École ne siège pas dans ce Conseil d'Administration, suite à la recommandation de nos réviseurs. La SARL réunit une **Assemblée Générale annuelle** à laquelle sont conviés l'ensemble des actionnaires, y compris l'École par l'intermédiaire du Président du Conseil d'Administration de l'École. Lors de cette AG sont élus les membres du CA de la SARL, le rapport financier annuel est examiné et différents points liés à la gestion des bâtiments sont abordés.

Dans le rapport financier annuel 2017-2018 de la SARL (document joint à la note), **les bâtiments et terrains de l'École étaient valorisés à 41.629.663,00 DKK**, sachant que la SARL doit encore rembourser un **emprunt de 35.499.068,00 DKK**.

---

<sup>1</sup> Les bâtiments occupés par l'École Maternelle sont loués par l'École à la Croix Rouge, pour un bail courant jusqu'à l'été 2023.

## Pourquoi créer une Fondation pour remplacer la SARL ?

Il est nécessaire de trouver un **cadre juridique et financier plus favorable** que la SARL pour le nouveau projet immobilier. Ainsi, il est proposé de transférer les bâtiments et terrains actuels de la SARL vers une Fondation, dénommée Prins Henriks Skoles Ejendomsfond, ce qui permettra, contrairement à la situation actuelle :

- Que la Fondation reverse ses **bénéfices** directement à l'École (contrairement aux éventuels dividendes de la SARL qui pouvaient être reversés à l'ensemble des actionnaires au prorata des actions),
- Que des **donateurs institutionnels** financent la Fondation et le projet immobilier (ie. les fondations « traditionnelles » danoises peuvent refuser de financer une SARL), à noter que le projet a déjà reçu une promesse de don de 11,35 Millions DKK,
- Que les profits de la Fondation soient exemptés d'impôts et que les **38 Millions DKK de taxes** sur la vente des bâtiments actuels puissent être affectés au nouveau projet immobilier au lieu d'être payés en impôts.

Par ailleurs, ce changement de structure permettra de remettre à plat la gouvernance de la SARL/Fondation : les statuts de cette fondation prévoient que parmi les 6 membres de son Conseil d'Administration, **4 soient nommés par le Conseil d'Administration de l'École**. Deux membres supplémentaires seront nommés par l'assemblée des donateurs. Enfin un 7ème membre et président sera co-nommé par les 6 membres.

Dans les statuts de la Fondation, il est proposé que :

- *La Fondation a pour objet principal de soutenir un enseignement en conformité avec les programmes du système éducatif français, tout en répondant aux exigences scolaires danoises pour les établissements privés d'enseignement. Cet enseignement doit permettre aux enfants de poursuivre leur scolarité au Danemark ou en France telle que cette mission est remplie par l'établissement autonome « Den Franske Skole » (l'École française) à Copenhague (ci-après dénommée « Prins Henriks Skole » ou « l'École du Prince Henri »)*
- *Le moyen d'action principal de la Fondation est la construction, l'entretien, la gestion et conservation des bâtiments et équipements scolaires mis à disposition de l'École du Prince Henri, ainsi que la réalisation d'autres actions qui, selon le Conseil d'Administration, y sont apparentées.*
- *De plus, la Fondation a également pour objet de soutenir, à des fins non lucratives, les enfants et les jeunes en âge scolaire en leur offrant les fonds nécessaires et autres possibilités découlant des initiatives et activités entreprises par l'École du Prince Henri en vue de leur apprentissage et de leur avancement au sein du système éducatif national et international.*
- *La Fondation pourra également participer au développement d'activités et d'initiatives créés ou exercées en collaboration avec des établissements scolaires locaux, des ONG, des entreprises privées ou des autorités publiques à l'échelon national ou international.*

## Comment transférer les biens de la SARL vers la Fondation ?

Les modalités de transfert des parts détenues dans la SARL vers la Fondation sont :

- **L'École doit obligatoirement vendre ses parts** à la Fondation à la valeur du marché, car les règles danoises en matière de Fondation interdisent que l'École cède gratuitement ses parts car elle ne pourrait pas alors être bénéficiaire des donations provenant de la Fondation.
- **Des actionnaires représentant plus de 26,5% du capital ont déjà acceptés de faire don de leurs parts** à la Fondation, sans contrepartie.
- Si parmi les actionnaires restant, certains ne veulent pas faire don de leurs parts, celles-ci peuvent être rachetées « de force » par la Fondation à la valeur du marché telle que définie au premier point. En effet, si l'École, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 octobre, donne son accord pour la vente de ses parts à la Fondation, celle-ci détiendra alors plus de 90 % des parts.

## Comment est calculé le prix de vente des parts de l'École ?

L'École doit obligatoirement vendre ses parts à la Fondation à la valeur du marché. Afin d'estimer ce montant, un « valuer » diplômé, Michael Sehested, a réalisé une évaluation des terrains et bâtiments en l'état, tenant compte notamment du fait que l'actuel plan local d'urbanisme limite le nombre de m<sup>2</sup> constructibles et impose que le terrain soit utilisé pour une école ou administration.

Cette nouvelle estimation évalue le terrain et bâtiments à **51 Millions DKK** (le document d'évaluation est joint à la présente note), à comparer à l'évaluation figurant dans les documents comptables de la SARL, à savoir **41.629.663,00 DKK**.

Un cabinet d'audit financier (Deloitte dont le document est également joint à la note) a ensuite évalué ce que cette ré-estimation impliquait pour la valeur des parts détenues par l'École.

Ainsi, ce cabinet évalue **les parts détenues par l'École** à **4.648.845,00 DKK** (51 M DKK – emprunt en cours de 35,5 M DKK – taxes diverses \* 63,5 %).

## Pourquoi vendre les parts détenues par l'École dès maintenant ?

Il est nécessaire de créer la Fondation dès fin octobre 2018 afin :

- De pouvoir recevoir dès à présent des donations,
- D'être exempté, d'ores et déjà, de TVA pour toutes les dépenses d'études en cours relatives au projet immobilier. L'exemption de TVA est estimée à 80 Millions DKK pour l'ensemble du projet,
- De s'assurer que les autres actionnaires fassent don de leurs parts à la Fondation.