

RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2006 B 01050
Numéro SIREN : 480 772 326
Nom ou dénomination : REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Ce dépôt a été enregistré le 12/10/2020 sous le numéro de dépôt 13957

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE
Société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros
Siège social : 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex
480 772 326 RCS Nantes

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

DU 31 JUILLET 2020

L'an DEUX MILLE VINGT
Le TRENTE-ET-UN JUILLET

L'associée unique :

- **REALITES**
société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros
dont le siège social est 103, route de Vannes, Immeuble le Cairn – 44803 Saint-Herblain Cedex
immatriculée sous le numéro 451 251 623 RCS Nantes
représentée par son Président Directeur Général, Yoann JOUBERT

ci-après l' « Associée Unique »

agissant en qualité de propriétaire de trente mille (30 000) actions d'une valeur nominale de cent (100) euros, représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé au 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex, immatriculée sous le numéro 480 772 326 RCS Nantes (ci-après la « **Société** ») ;

Après avoir exposé que :

- La Société se prépare à réaliser une augmentation de son capital social par apports en nature à son profit, effectué par la société anonyme REALITES (ci-après l'« **Apporteur** »), de 100 % des titres qu'elle détient dans les sociétés suivantes :
 - la société REALITES IMMOBILIER (ci-après l'« **Apport 1** ») ;
 - la société REALITES LIFE PLUS (ci-après l'« **Apport 2** ») ;
 - la société REALITES WORK 4 (ci-après l'« **Apport 3** ») ;
 - la société REALITES INGENIERIE (ci-après l'« **Apport 4** ») ;
 - la société REALITES SERVICES (ci-après l'« **Apport 5** »).
- Un Commissaire aux apports a été nommé par décision de l'Associé Unique en date du 19 mai 2020 ;
- Cinq contrats d'apport entre la société REALITES et la Société ont été signés le 17 juillet 2020 ;
- Les rapports du Commissaire aux apports ont été déposés auprès du Greffe du Tribunal de commerce de Nantes le 22 juillet 2020 ;
- la société EMARGENCE, Commissaire aux comptes de la Société (ci-après le « **Commissaire aux Comptes** »), a été régulièrement informée ;

Et après avoir pris connaissance des documents suivants :

- Le rapport du Président ;
- Les statuts de la Société (ci-après les « **Statuts** ») ;
- Les rapports du Commissaire aux apports en date du 21 juillet 2020 ;

7

- Le traité d'apport de 100 % des titres composant le capital de la société REALITES IMMOBILIER (ci-après le « **Traité d'Apport 1** ») ;
- Le traité d'apport de 100 % des titres composant le capital de la société REALITES LIFE PLUS (ci-après le « **Traité d'Apport 2** ») ;
- Le traité d'apport de 100 % des titres composant le capital de la société REALITES WORK 4 (ci-après le « **Traité d'Apport 3** ») ;
- Le traité d'apport de 100 % des titres composant le capital de la société REALITES INGENIERIE (ci-après le « **Traité d'Apport 4** ») ;
- Le traité d'apport de 100 % des titres composant le capital de la société REALITES SERVICES (ci-après le « **Traité d'Apport 5** ») ;

A pris les décisions suivantes :

- Lecture des rapports du Commissaire aux apports, établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce ;
- Approbation de l'Apport 1 et du Traité d'Apport 1, augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 1 d'un montant de 7 897 900 euros par voie d'émission de 78 979 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération ;
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 1 prévu dans le Traité d'Apport 1 ;
- Approbation de l'Apport 2 et du Traité d'Apport 2, augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 2 d'un montant de 497 000 euros par voie d'émission de 4 970 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération ;
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 2 prévu dans le Traité d'Apport 2 ;
- Approbation de l'Apport 3 et du Traité d'Apport 3, augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 3 d'un montant de 717 300 euros par voie d'émission de 7 173 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération ;
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 3 prévu dans le Traité d'Apport 3 ;
- Approbation de l'Apport 4 et du Traité d'Apport 4, augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 4 d'un montant de 1 796 100 euros par voie d'émission de 17 961 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération ;
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 4 prévu dans le Traité d'Apport 4 ;
- Approbation de l'Apport 5 et du Traité d'Apport 5, augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 5 d'un montant de 531 200 euros par voie d'émission de 5 312 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération ;
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 5 prévu dans le Traité d'Apport 5 ;
- Approbation des Apports 1 à 5 et des Traités d'Apport 1 à 5, augmentation de capital social en nature en rémunération des Apports 1 à 5 d'un montant de 11 439 500 euros par voie d'émission de 114 395 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de ses apports en nature, conditions et modalités de l'opération ;
- Modifications corrélatives des Statuts de la Société ;
- Pouvoirs pour formalités.

En conséquence, l'Associé Unique a pris les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

Approbation de l'Apport 1 et du Traité d'Apport 1

Augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 1 d'un montant de 7 897 900 euros par voie d'émission de 78 979 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération

L'Associée Unique,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Président ;
- du rapport du Commissaire aux apports en date du 21 juillet 2020, lequel a fait l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes ;
- du **Traité d'Apport 1** en date du 17 juillet 2020 entre la Société et l'Apporteur, propriétaire de 100 % des titres composant le capital de :

- o **REALITES IMMOBILIER**

société par actions simplifiée au capital de 250 000 euros
dont le siège social est situé 103, route de Vannes, Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex
immatriculée sous le numéro 814 546 693 RCS Nantes

aux termes duquel l'Apporteur s'engage à transférer à la Société la pleine propriété des 2 500 actions de la société REALITES IMMOBILIER qu'elle détient, représentant 100 % du capital de cette dernière ;

prend acte que la Société ne disposant que d'un seul associé, les dispositions de l'article L. 225-10 du Code de commerce interdisant le vote de l'Associée Unique en qualité d'apporteur ne peuvent recevoir application ;

approuve dans toutes ses stipulations le Traité d'Apport 1 et l'Apport 1 au profit de la Société qu'il prévoit, ainsi que l'évaluation arrêtée, savoir l'apport portant sur un total de 2 500 actions de la société REALITES IMMOBILIER ;

approuve la rémunération de l'Apport 1, savoir l'attribution à l'Associée Unique de 78 979 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune ;

décide que la différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 8 093 682 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'Associée Unique (soit 7 897 900 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 195 782 euros qui sera portée au passif de la Société au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire et qui pourra recevoir toute affectation décidée par la collectivité des associés conforme aux lois et aux Statuts de la Société ;

décide que les 78 979 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune seront attribuées en totalité à l'Associée Unique ;

constate qu'il n'y a pas de soulte à verser par la Société ;

donne tout pouvoir au Président ou à toute autre personne qu'il pourra se substituer à l'effet de conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, tous autres documents, contrats et actes relatifs à l'Apport et, dans ce contexte, faire toutes déclarations et prendre toutes mesures s'avérant nécessaires à cet effet.

DEUXIEME DECISION

Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 1 prévu dans le Traité d'Apport 1

En conséquence de la décision précédente, l'Associée Unique **constate** la réalisation définitive de l'Apport 1 susvisé et de l'augmentation du capital de la Société corrélative d'un montant nominal total de 7 897 900 euros par émission de 78 979 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital de la Société d'un montant de 3 000 000 euros à un montant de 10 897 900 euros.

TROISIEME DECISION

Approbation de l'Apport 2 et du Traité d'Apport 2

Augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 2 d'un montant de 497 000 euros par voie d'émission de 4 970 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération

L'Associée Unique,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Président ;
- du rapport du Commissaire aux apports en date du 21 juillet 2020, lequel a fait l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes ;
- du **Traité d'Apport 2** en date du 17 juillet 2020 entre la Société et l'Apporteur, propriétaire de 100 % des titres composant le capital de :

- o **REALITES LIFE PLUS**

société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros
dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex
immatriculée sous le numéro 833 128 804 RCS Nantes

aux termes duquel l'Apporteur s'engage à transférer à la Société la pleine propriété des 100 actions de la société REALITES LIFE PLUS qu'elle détient, représentant 100 % du capital de cette dernière ;

prend acte que la Société ne disposant que d'un seul associé, les dispositions de l'article L. 225-10 du Code de commerce interdisant le vote de l'Associée Unique en qualité d'apporteur ne peuvent recevoir application ;

approuve dans toutes ses stipulations le Traité d'Apport 2 et l'Apport 2 au profit de la Société qu'il prévoit, ainsi que l'évaluation arrêtée, savoir l'apport portant sur un total de 100 actions de la société REALITES LIFE PLUS,

approuve la rémunération de l'Apport 2, savoir l'attribution à l'Associée Unique de 4 970 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune,

décide que la différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 509 394 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'Associé Unique (soit 497 000 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 12 394 euros qui sera portée au passif de la Société au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire et qui pourra recevoir toute affectation décidée par la collectivité des associés conforme aux lois et aux Statuts de la Société ;

décide que les 4 970 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune seront attribuées en totalité à l'Associée Unique ;

constate qu'il n'y a pas de soulte à verser par la Société ;

donne tout pouvoir au Président ou à toute autre personne qu'il pourra se substituer à l'effet de conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, tous autres documents, contrats et actes relatifs à l'Apport et, dans ce contexte, faire toutes déclarations et prendre toutes mesures s'avérant nécessaires à cet effet.

QUATRIEME DECISION

Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 2 prévu dans le Traité d'Apport 2

En conséquence de la décision précédente, l'Associée Unique **constate** la réalisation définitive de l'Apport 2 susvisé et de l'augmentation du capital de la Société corrélative d'un montant nominal total de 497 000 euros par émission de 4 970 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital de la Société d'un montant de 10 897 900 euros à un montant de 11 394 900 euros.

CINQUIEME DECISION

Approbation de l'Apport 3 et du Traité d'Apport 3

Augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 3 d'un montant de 717 300 euros par voie d'émission de 7 173 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération

L'Associée Unique,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Président ;
- du rapport du Commissaire aux apports en date du 21 juillet 2020, lequel a fait l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes ;
- du **Traité d'Apport 3** en date du 17 juillet 2020 entre la Société et l'Apporteur, propriétaire de 100 % des titres composant le capital de :

- o **REALITES WORK 4**

société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros
dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex
immatriculée sous le numéro 834 487 670 RCS Nantes

aux termes duquel l'Apporteur s'engage à transférer à la Société la pleine propriété des 100 actions de la société REALITES WORK 4 qu'elle détient, représentant 100 % du capital de cette dernière ;

prend acte que la Société ne disposant que d'un seul associé, les dispositions de l'article L. 225-10 du Code de commerce interdisant le vote de l'Associée Unique en qualité d'apporteur ne peuvent recevoir application ;

approuve dans toutes ses stipulations le Traité d'Apport 3 et l'Apport 3 au profit de la Société qu'il prévoit, ainsi que l'évaluation arrêtée, savoir l'apport portant sur un total de 100 actions de la société REALITES WORK 4 ;

approuve la rémunération de l'Apport 3, savoir l'attribution à l'Associée Unique de 7 173 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune ;

décide que la différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 735 146 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'Associé Unique (soit 717 300 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 17 846 euros qui sera portée au passif de la Société au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire et qui pourra recevoir toute affectation décidée par la collectivité des associés conforme aux lois et aux Statuts de la Société ;

décide que les 7 173 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune seront attribuées en totalité à l'Associée Unique ;

constate qu'il n'y a pas de soulte à verser par la Société ;

donne tout pouvoir au Président ou à toute autre personne qu'il pourra se substituer à l'effet de conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, tous autres documents, contrats et actes relatifs à l'Apport et, dans ce contexte, faire toutes déclarations et prendre toutes mesures s'avérant nécessaires à cet effet.

SIXIEME DECISION

Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 3 prévu dans le Traité d'Apport 3

En conséquence de la décision précédente, l'Associée Unique **constate** la réalisation définitive de l'Apport 3 susvisé et de l'augmentation du capital de la Société corrélative d'un montant nominal total de 717 300 euros par émission de 7 173 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital de la Société d'un montant de 11 394 900 euros à un montant de 12 112 200 euros.

SEPTIEME DECISION

Approbation de l'Apport 4 et du Traité d'Apport 4

Augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 4 d'un montant de 1 796 100 euros par voie d'émission de 17 961 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération

L'Associée Unique,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Président ;
- du rapport du Commissaire aux apports en date du 21 juillet 2020, lequel a fait l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes ;
- du **Traité d'Apport 4** en date du 17 juillet 2020 entre la Société et l'Apporteur, propriétaire de 100 % des titres composant le capital de :

- o **REALITES INGENIERIE**

société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros
dont le siège social est situé 103, route de Vannes – Immeuble le Cairn – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex
immatriculée sous le numéro 833 482 219 RCS Nantes

aux termes duquel l'Apporteur s'engage à transférer à la Société la pleine propriété des 100 actions de la société REALITES INGENIERIE qu'elle détient, représentant 100 % du capital de cette dernière ;

prend acte que la Société ne disposant que d'un seul associé, les dispositions de l'article L. 225-10 du Code de commerce interdisant le vote de l'Associée Unique en qualité d'apporteur ne peuvent recevoir application ;

approuve dans toutes ses stipulations le Traité d'Apport 4 et l'Apport 4 au profit de la Société qu'il prévoit, ainsi que l'évaluation arrêtée, savoir l'apport portant sur un total de 100 actions de la société REALITES INGENIERIE ;

approuve la rémunération de l'Apport 4, savoir l'attribution à l'Associée Unique de 17 961 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune ;

décide que la différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 1 840 701 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'Associé Unique (soit 1 796 100 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 44 601 euros qui sera portée au passif de la Société au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire et qui pourra recevoir toute affectation décidée par la collectivité des associés conforme aux lois et aux Statuts de la Société ;

décide que les 17 961 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune seront attribuées en totalité à l'Associée Unique ;

constate qu'il n'y a pas de soult à verser par la Société ;

donne tout pouvoir au Président ou à toute autre personne qu'il pourra se substituer à l'effet de conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, tous autres documents, contrats et actes relatifs à l'Apport et, dans ce contexte, faire toutes déclarations et prendre toutes mesures s'avérant nécessaires à cet effet.

HUITIEME DECISION

Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 4 prévu dans le Traité d'Apport 4

En conséquence de la décision précédente, l'Associée Unique **constate** la réalisation définitive de l'Apport 4 susvisé et de l'augmentation du capital de la Société corrélative d'un montant nominal total de 1 796 100 euros par émission de 17 961 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital de la Société d'un montant de 12 112 200 euros à un montant de 13 908 300 euros.

NEUVIEME DECISION

Approbation de l'Apport 5 et du Traité d'Apport 5

Augmentation de capital social en nature en rémunération de l'Apport 5 d'un montant de 531 200 euros par voie d'émission de 5 312 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de son apport en nature, conditions et modalités de l'opération

L'Associée Unique,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Président ;
- du rapport du Commissaire aux apports en date du 21 juillet 2020, lequel a fait l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes ;
- du **Traité d'Apport 5** en date du 17 juillet 2020 entre la Société et l'Apporteur, propriétaire de 100 % des titres composant le capital de :

- o **REALITES SERVICES**

société par actions simplifiée au capital de 60 000 euros
dont le siège social est situé 103, route de Vannes – 44800 Saint Herblain
immatriculée sous le numéro 790 217 319 RCS Nantes

aux termes duquel l'Apporteur s'engage à transférer à la Société la pleine propriété des 1 000 parts sociales de la société REALITES SERVICES qu'elle détient, représentant 100 % du capital de cette dernière ;

prend acte que la Société ne disposant que d'un seul associé, les dispositions de l'article L. 225-10 du Code de commerce interdisant le vote de l'Associée Unique en qualité d'apporteur ne peuvent recevoir application ;

approuve dans toutes ses stipulations le Traité d'Apport 5 et l'Apport 5 au profit de la Société qu'il prévoit, ainsi que l'évaluation arrêtée, savoir l'apport portant sur un total de 1 000 parts sociales de la société REALITES SERVICES ;

approuve la rémunération de l'Apport 5, savoir l'attribution à l'Associée Unique de 5 312 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune ;

décide que la différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 806 386 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'Associé Unique (soit 531 200 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 275 186 euros qui sera portée au passif de la Société au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire et qui pourra recevoir toute affectation décidée par la collectivité des associés conforme aux lois et aux Statuts de la Société ;

décide que les 5 312 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune seront attribuées en totalité à l'Associée Unique ;

constate qu'il n'y a pas de soulte à verser par la Société ;

donne tout pouvoir au Président ou à toute autre personne qu'il pourra se substituer à l'effet de conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, tous autres documents, contrats et actes relatifs à l'Apport et, dans ce contexte, faire toutes déclarations et prendre toutes mesures s'avérant nécessaires à cet effet.

DIXIEME DECISION

Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive à l'Apport 5 prévu dans le Traité d'Apport 5

En conséquence de la décision précédente, l'Associée Unique **constate** la réalisation définitive de l'Apport 5 susvisé et de l'augmentation du capital de la Société corrélative d'un montant nominal total de 531 200 euros par émission de 5 312 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital de la Société d'un montant de 13 908 300 euros à un montant de 14 439 500 euros.

ONZIEME DECISION

Approbation des Apports 1 à 5 et des Traités d'Apport 1 à 5

Augmentation de capital social en nature en rémunération des Apports 1 à 5 d'un montant de 11 439 500 euros par voie d'émission de 114 395 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées, attribuées à l'Associée Unique en rémunération de ses apports en nature, conditions et modalités de l'opération

L'Associée Unique,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Président ;
- des rapports du Commissaires aux apports en date du 21 juillet 2020, lesquels ont fait l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes ;
- des Traités d'Apport 1 à 5 ;

prend acte que la Société ne disposant que d'un seul associé, les dispositions de l'article L. 225-10 du Code de commerce interdisant le vote de l'Associée Unique en qualité d'apporteur ne peuvent recevoir application ;

approuve dans toutes leurs stipulations les Traités d'Apport 1 à 5 et chacun des Apports 1 à 5 qu'ils prévoient, ainsi que les évaluations arrêtées,

approuve la rémunération des Apports 1 à 5, savoir l'attribution à l'Associée Unique d'un total de 114 395 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune ;

décide que la différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre des Apports 1 à 5 (soit 11 985 309 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'Associée unique (soit 11 439 500 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 545 809 euros qui sera portée au passif de la Société au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire et qui pourra recevoir toute affectation décidée par la collectivité des associés ;

décide que les 114 395 actions nouvelles de la Société de 100 euros de valeur nominale chacune seront attribuées en totalité à l'Associée Unique ;

constate qu'il n'y a pas de soulte à verser par la Société ;

donne tout pouvoir au Président ou à toute autre personne qu'il pourra se substituer à l'effet de conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, tous autres documents, contrats et actes relatifs aux Apports 1 à 5 et, dans ce contexte, faire toutes déclarations et prendre toutes mesures s'avérant nécessaires à cet effet.

DOUZIEME DECISION

Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital social consécutive aux Apports 1 à 5 prévus dans les Traités d'Apport 1 à 5

En conséquence de la décision précédente, l'Associée Unique **constate** la réalisation définitive des Apports 1 à 5 susvisés et des augmentations du capital de la Société corrélatives d'un montant nominal total de 11 439 500 euros par émission de 114 395 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital de la Société d'un montant de 3 000 000 euros à un montant de 14 439 500 euros.

TREIZIEME DECISION
Modification corrélative des Statuts de la Société

L'Associée Unique ;

en conséquence des précédentes décisions ;

décide de modifier à compter de ce jour les articles 7 et 8 des Statuts de la Société de la façon suivante :

Il est décidé l'ajout d'un nouvel alinéa à la fin de l'article 7 des Statuts, rédigé comme suit :

« *Par décisions de l'associé unique en date du 31 juillet 2020 :*

- *le capital social a été augmenté d'un montant de 7 897 900 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 78 979 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 3 000 000 euros à un montant de 10 897 900 euros ;*
- *le capital social a été augmenté d'un montant de 497 000 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 4 970 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 10 897 900 euros à un montant de 11 394 900 euros ;*
- *le capital social a été augmenté d'un montant de 717 300 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 7 173 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 11 394 900 euros à un montant de 12 112 200 euros ;*
- *le capital social a été augmenté d'un montant de 1 796 100 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 17 961 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 12 112 200 euros à un montant de 13 908 300 euros ;*
- *le capital social a été augmenté d'un montant de 531 200 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 5 312 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 13 908 300 euros à un montant de 14 439 500 euros. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Il est décidé de remplacer l'article 8 des statuts comme suit :

« **ARTICLE 8 – CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de quatorze million quatre cent trente-neuf mille cinq cents (14 439 500) euros.

Il est divisé en cent quarante-quatre mille trois cent quatre-vingt-quinze (144 395) actions de cent (100) euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 144 395, entièrement souscrites et intégralement libérées, et attribuées à l'associé unique. »

QUATORZIEME DECISION
Pouvoirs

L'Associée Unique **délègue** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales et donnent tous pouvoirs au porteur de copies ou extraits certifiés conformes au présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toute formalité de publicité requise par la loi et afférente à la décision ci-dessus adoptée.

*

* *

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par l'Associé Unique.



Associé Unique
REALITES

représentée par son Président Directeur Général Yoann CHOIN-JOUBERT

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANTES 2
Le 06/08/2020 Dossier 2020 00071296, référence 4404P02 2020 A 08040
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro
Le Contrôleur principal des finances publiques

Catherine BERTHIER
Contrôleur des Impôts



TRAITE D'APPORT EN NATURE

ENTRE

REALITES

ET

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

17 juillet 2020

Portant sur les titres de la société REALITES LIFE PLUS

7

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. **REALITES**, société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623, représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, agissant en qualité de Président Directeur Général ;

*ci-après désignée « **REALITES** », l'« **Apporteur** » ou la « **Société Apporteuse** »*

D'UNE PART,

ET

2. **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326, représentée par son Président la société REALITES, elle-même représentée par son Président Directeur Général, Yoann CHOIN-JOUBERT ;

*ci-après désignée « **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE** » ou la « **Société Bénéficiaire** »*

D'AUTRE PART,

*L'Apporteur et la Société Bénéficiaire étant ci-après désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».*

ÉTANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE

- (A) La Société Apporteuse, la société **REALITES**, est une société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes, Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44800 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623.

La société est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société.

- (B) La société dont les titres sont apportés, la société **REALITES LIFE PLUS**, est une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 833 128 804 (ci-après la « **Société** »). Le capital social de la Société s'élève à 100 000 euros et est divisé en 100 actions ordinaires de mille (1 000) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie et toutes détenues par la société REALITES.

9

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

- le développement, l'étude, la conception et le suivi de tout projet immobilier ou de construction en lien avec des équipements de santé, médico-sociaux, d'hôtellerie-bien-être, de résidence services (Tourisme Affaires ou loisirs, Etudiants, Seniors), de logements et/ou d'immobilier d'entreprise et d'activités ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'ouvrage déléguée (seul, en cotraitance ou sous-traitance) de tout projet immobilier en lien avec les activités ci-avant désignées.
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, de recherche d'exploitants, de locataires ou d'investisseurs, etc. , au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés maître d'ouvrage des opérations immobilières dont elle aura la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- l'activité de marchands de biens, d'aménageur et de promotion immobilière ;
- toutes opérations commerciales, se rapportant à l'activité d'hôtellerie et de tourisme, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, seule ou avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou droit sociaux, de fusion, d'alliance, d'association ou autrement.
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;
- toute activité de communication et de publicité en lien avec l'objet social ;
- et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tout objet similaire connexe ou complémentaire.

La société clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (C) La Société Bénéficiaire, la société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, est une société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée sous le numéro 480 772 326 RCS NANTES.

Le capital social de la Société Bénéficiaire s'élève à 3 000 000 d'euros, et est divisé en 30 000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 100 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées et toutes de même catégorie, et toutes détenues par la société REALITES.

La Société Bénéficiaire a pour objet de manière directe ou indirecte :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

La Société Bénéficiaire clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (D) Afin de rationaliser l'organigramme du Groupe REALITES, il a été décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apport de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.
- (E) Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 100 actions qu'elle détient dans la société REALITES LIFE PLUS (ci-après les « **Titres Apportés** »).
- (F) En conséquence, les Parties se sont rapprochées afin de définir dans le présent traité d'apport (ci-après le « **Traité d'Apport** ») les termes et conditions régissant l'apport des Titres Apportés (ci-après l' « **Apport** »).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Article 1. APPORTS

- 1.1 L'Apporteur apporte, sous les garanties de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives stipulées à l'Article 6 ci-après, à la Société Bénéficiaire, qui accepte, la pleine et entière propriété des Titres Apportés, inscrits en son nom dans le registre de mouvements de titres de la Société, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif.
- 1.2 Les Parties soumettent l'Apport au régime de droit commun des apports en nature des articles L. 225-147 et suivants du Code de commerce.
- 1.3 Les Titres Apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.
- 1.4 A la Date de Réalisation, l'Apporteur fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'Apport dans le registre de mouvement de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de l'Apporteur.

Article 2. DATE DE REALISATION

L'Apport des Titres Apportés ainsi que les modalités de sa rémunération ne deviendront définitifs qu'une fois réalisées les conditions suspensives stipulées à l'Article 6, et en tout état de cause, au plus tard le 31 juillet 2020, sauf autre date convenue entre les Parties (ci-après la « **Date de Réalisation** »).

Article 3. ÉVALUATION ET VERIFICATION DE L'APPORT

3.1 Méthodes d'évaluation de l'Apport

L'Apport envisagé aux termes du présent Traité d'Apport sera rémunéré par l'attribution de titres à l'Apporteur.

En conformité avec la réglementation comptable, la rémunération de l'apport a été déterminée sur la base d'une parité calculée à partir de la valeur réelle des Titres Apportés.

La parité d'échange est consentie et acceptée sur la base d'une valorisation (valeur réelle) des Titres Apportés constituant l'Apport, déterminée d'un commun accord entre les Parties, égale à

un montant de 5 093,94 euros par Titre Apporté, représentant une valeur totale pour l'ensemble des Titres Apportés déterminée et arrondie, d'un commun accord entre les Parties, à 509 394 euros.

Cette valorisation résulte de l'accord express des Parties. Les méthodes d'évaluation retenues pour déterminer la valeur de l'apport sont décrites en annexe au Traité d'Apport.

En application des dispositions du règlement n°2017-01 de l'Autorité des Normes Comptable relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par l'Apporteur, les titres sont apportés à leur valeur nette comptable dès lors que l'actif net est suffisant pour libérer le capital, ou à la valeur réelle dès lors que l'actif net est insuffisant pour libérer le capital.

L'actif net étant insuffisant pour libérer le capital, l'apport des Titres de la Société est valorisé à leur valeur réelle.

Les évaluations ci-dessus retenues ont été soumises à la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné.

Un original du rapport de la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné, demeurera annexé au présent contrat.

3.2 Vérification de l'Apport

Conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et R. 225-136 du Code de commerce, l'Apport est soumis, préalablement à sa réalisation définitive, à l'appréciation d'un ou de plusieurs Commissaires aux apports, désignés par décision prise à l'unanimité des associés de la Société Bénéficiaire ou, à défaut, par décision de justice, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

À cet effet, par décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire en date du 19 mai 2020, la société BEWIZ AUDIT a été désignée en qualité de Commissaire aux apports, avec pour mission (i) d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur de l'Apport effectué au profit de la Société Bénéficiaire et (ii) d'établir, à l'attention des associés de la Société Bénéficiaire, le rapport requis au titre de l'Apport afin d'indiquer le mode d'évaluation adopté pour l'Apport réalisé au profit de la Société Bénéficiaire, les raisons pour lesquelles ce mode d'évaluation a été retenu et d'affirmer que la valeur de l'Apport correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre augmentée de la prime d'apport.

Le rapport établi par le Commissaire aux apports est soumis au droit de communication de l'associé unique de la Société Bénéficiaire. Il sera tenu à la disposition de l'associé unique au siège social de la Société Bénéficiaire et fera l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes huit (8) jours au moins avant la date des décisions de l'associé unique de la Société Bénéficiaire statuant sur l'Apport et sur la rémunération dudit Apport par augmentation de capital corrélative de la Société Bénéficiaire.

Article 4. ORIGINE DE PROPRIETE ET JOUISSANCE DES TITRES APPORTES

4.1 Origine de propriété

Les Titres Apportés appartiennent personnellement à l'Apporteur pour les avoir intégralement souscrits ou acquis avant ce jour.

4.2 Jouissance des Titres Apportés

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des Titres Apportés, ainsi que de l'ensemble des droits qui y sont attachés, à compter de la Date de Réalisation.

Les Titres Apportés seront transférés à la Société Bénéficiaire coupon attaché, la Société Bénéficiaire ayant seule le droit de percevoir, à hauteur des Titres Apportés, les dividendes, acomptes sur dividendes et/ou distributions de toute nature qui seront mis en distribution à compter de la Date de Réalisation.

A compter de la réalisation définitive de l'Apport, la Société Bénéficiaire sera seule habilitée, au lieu et place de l'Apporteur, à effectuer toute opération relative à la propriété des Titres Apportés correspondants. D'une manière générale, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres Apportés à compter de cette date.

Article 5. REMUNERATION DE L'APPORT

- 5.1 La valeur réelle d'une action de la Société Bénéficiaire a été déterminée par accord exprès des Parties à un montant de 102,47890 euros par action.

Compte tenu de la valeur réelle de chaque Titre Apporté de 5 093,94 euros, il sera remis 49,70 actions de la Société Bénéficiaire pour environ 1 Titre Apporté.

En contrepartie de l'Apport consenti par l'Apporteur et accepté par la Société Bénéficiaire et sur la base des calculs effectués en valeur réelle, l'Apporteur se verra attribuer, à la Date de Réalisation, un total de 4 970 actions (ci-après les « **Actions Nouvelles** ») à émettre par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital, d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Le nombre d'Actions Nouvelles de la Société Bénéficiaire émises au profit de l'Apporteur ayant été arrondi au nombre entier inférieur, la quote-part de la valeur réelle des Titres Apportés non rémunérée par l'attribution d'Actions Nouvelles d'un montant de 73,87 euros constitue une soule à laquelle l'Apporteur renonce expressément.

- 5.2 Le capital social de la Société Bénéficiaire serait en conséquence augmenté, à la Date de Réalisation, d'un montant total de 497 000 euros, par émission de 4 970 actions de valeur nominale de 100 euros chacune.

La différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 509 394 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'associé unique (soit 497 000 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 12 394 euros qui sera portée au passif de la Société Bénéficiaire au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire. La prime d'apport pourra recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'Apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions des associés de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles seront, à compter de la date d'émission, entièrement assimilées aux actions ordinaires anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que les actions de la catégorie à laquelle elles appartiennent.

Les Actions Nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de l'Apporteur dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à l'Apporteur.

Article 6. CONDITIONS SUSPENSIVES

- 6.1 La réalisation de l'Apport est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :
- (i) l'approbation de l'Apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'Associé Unique de la Société Bénéficiaire ; et
 - (ii) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée à l'Article 5 ci-dessus destinée à rémunérer l'Apport.
- 6.2 Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le présent Traité d'Apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les Parties.

Article 7. DECLARATIONS

- 7.1 L'Apporteur déclare à la Société Bénéficiaire :
- (i) qu'il a la capacité et le pouvoir de conclure le présent Traité d'Apport et d'exécuter les obligations mises à sa charge ;
 - (ii) que le présent Traité d'Apport l'engage valablement dans toutes ses stipulations ;
 - (iii) que la signature du présent Traité d'Apport, l'exécution par lui des obligations qui en découlent et la réalisation des opérations qui y sont prévues ne requièrent aucune autorisation d'un tiers qui n'ait déjà été obtenue, ne constituent pas une violation par lui d'une disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ou des stipulations d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié et ne contreviennent à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale prise à son encontre ;
 - (iv) qu'il a régulièrement la pleine propriété des Actions Apportées ; et
 - (v) que les Actions Apportées sont libres de toute sûreté ou autre droit au profit de tout tiers.
- 7.2 L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de Réalisation, d'aliéner ou de prêter, sous quelque forme que ce soit, les Titres Apportés et de consentir sur les Titres Apportés tout gage, nantissement, garantie de droit réel ou personnel quelconque et s'engage à donner à la Société Bénéficiaire tous concours nécessaires, après la réalisation de l'Apport, en vue d'assurer la transmission des Titres Apportés.

Article 8. REGIME FISCAL

8.1 Déclaration préalable

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire entendent placer l'Apport consenti par l'Apporteur, sous le régime de faveur visée à l'article 210 A du Code général des impôts, et à ce titre s'obligent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à établir pour bénéficier, conformément aux dispositions de l'article 210 B du CGI du régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI ainsi que pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport.

8.2 Droits d'enregistrement

Les Parties déclarent que les éventuels droits d'enregistrement seront à la charge de la Société Bénéficiaire.

8.3 TVA

Le présent Apport n'est pas assujetti à la Taxe sur la valeur ajoutée.

8.4 Impôt sur les sociétés

8.4.1 L'Apporteur et la Société Bénéficiaire déclarent :

- i. qu'elles sont soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- ii. que les Titres Apportés représentent plus de 50 % du capital de la Société ;
- iii. que l'Apport remplit par conséquent les conditions prévues à l'article 210 B du Code général des impôts pour être fiscalement assimilé à l'apport d'une branche complète d'activité au sens de ce même article ;
- iv. qu'elles optent expressément pour l'application du régime fiscal de faveur des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts.

8.4.2 En vue de bénéficier de ce régime, l'Apporteur s'engage à calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des Titres reçus en rémunération de l'Apport en se reportant à la valeur fiscale des Titres Apportés enregistrée dans ses propres écritures.

8.4.3 De même, la Société Bénéficiaire s'engage à :

- i. reprendre dans son bilan toutes les provisions constituées par l'Apporteur en lien avec les Titres Apportés et dont l'imposition a été différée ;
- ii. calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des titres apportés à la valeur fiscale de ces titres inscrite dans les comptes de l'Apporteur ;
- iii. se substituer en tant que de besoin à l'Apporteur pour la réintégration des résultats se rapportant à l'Activité Apportée dont la prise en compte aura été différée pour l'imposition de ce dernier.

8.4.4 En outre, l'Apporteur et la Société Bénéficiaire s'engagent :

- i. à se conformer aux obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies I du Code général des Impôt (état de suivi des plus-values) reprenant les informations prévues à l'article 38 quindecies de l'Annexe III au Code général des impôts ;
- ii. à tenir à jour le registre spécial visé à l'article 54 septies II du Code général des impôts relatif aux plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables bénéficiant du report d'imposition prévu par ce même article.

8.4.5 Enfin, la Société Bénéficiaire reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'Apporteur à l'occasion d'opérations antérieures portants sur les Titres de l'apporteur et ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière d'impôts sur les sociétés.

Article 9. FORMALITES DIVERSES

9.1 Dès la réalisation de l'Apport à la suite de la satisfaction des conditions suspensives visées à l'Article 6 ci-dessus, la Société Bénéficiaire effectuera dans les délais légaux toutes les formalités légales de dépôt, enregistrement et publicité prescrites par la loi, à l'effet de rendre opposable aux tiers l'Apport, ainsi que, le cas échéant, toutes déclarations nécessaires relatives au présent Apport.

9.2 Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés à cet effet :

9

- (i) aux soussignés ès qualités, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de réitérer l'Apport, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ; et
- (ii) aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'Apport pour l'accomplissement des formalités légales requises.

Article 10. DIVERS

10.1 Confidentialité

Le Traité d'Apport revêt un caractère strictement confidentiel entre les Parties. En conséquence, les Parties s'engagent à ne pas faire état et plus généralement à ne rien divulguer concernant directement ou indirectement le Traité d'Apport, sauf s'ils elles y sont contraintes par une disposition législative ou réglementaire ou pour faire valoir leurs droits en justice.

10.2 Élection de domicile

Pour l'exécution de l'Apport d'Apport et, en particulier des stipulations du présent Traité d'Apport, les Parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Article 11. DROIT APPLICABLE - LITIGES

- 11.1** Le Traité d'Apport et toute obligation contractuelle ou non contractuelle résultant du, ou relative au Traité d'Apport sont régis par le droit français et interprétés conformément à celui-ci.
- 11.2** Tous les litiges relatifs au présent Traité d'Apport (notamment sans que cela soit limitatif, relatif à l'existence, la validité, l'application, la résiliation et l'interprétation du présent Traité d'Apport et toute obligation non contractuelle résultant du, ou relative au présent Traité d'Apport) seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Nantes.

Article 12. STIPULATIONS DIVERSES

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées au préambule du Traité d'Apport font partie intégrante du Traité d'Apport.

Les Parties s'engagent à communiquer toutes informations et à délivrer et signer tous documents raisonnablement requis du fait de l'application des dispositions du Traité d'Apport.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du Traité d'Apport serait déclarée nulle ou sans effet sous quelque forme et sous quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Traité d'Apport poursuive ses effets sans discontinuité.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux

A Nantes, le 17 juillet 2020

Pour la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

représentée par son Président, la société REALITES

elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé

Pour la société REALITES

représentée par son Président-Directeur Général

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé

TRAITE D'APPORT EN NATURE

ENTRE

REALITES

ET

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

17 juillet 2020

Portant sur les titres de la société REALITES INGENIERIE

7

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. **REALITES**, société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623, représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, agissant en qualité de Président Directeur Général ;

*ci-après désignée « **REALITES** », l'« **Apporteur** » ou la « **Société Apporteuse** »*

D'UNE PART,

ET

2. **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326, représentée par son Président la société REALITES, elle-même représentée par son Président Directeur Général, Yoann CHOIN-JOUBERT ;

*ci-après désignée « **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE** » ou la « **Société Bénéficiaire** »*

D'AUTRE PART,

*L'Apporteur et la Société Bénéficiaire étant ci-après désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».*

ÉTANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE

- (A) La Société Apporteuse, la société **REALITES**, est une société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes, Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44800 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623.

La société est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société.

- (B) La société dont les titres sont apportés, la société **REALITES INGENIERIE**, est une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 103 route de Vannes, Immeuble LE CAIRN, CS 10333, 44803 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 833 482 219 (ci-après la « **Société** »). Le capital social de la Société s'élève à 100 000 euros et est divisé en 100 actions ordinaires de mille (1 000) euros de valeur

nominales chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie et toutes détenues par la société REALITES.

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

- la maîtrise d'ouvrage déléguée d'opérations de construction immobilière, au travers notamment :
 - o de la contractualisation, au nom et pour le compte du maître d'ouvrage, des marchés travaux et autres engagements contractuels auprès des bureaux d'étude et de contrôle ;
 - o de la négociation au nom et pour le compte du maître d'ouvrage de tout contrat portant sur la réalisation de l'opération de construction dont il a la maîtrise d'ouvrage déléguée
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'opération de construction immobilière au travers notamment des conseils apportés au maître d'ouvrage dans le cadre de sa construction ;
- le suivi et l'accompagnement client dans le cadre de la mise à disposition d'un bien immobilier et à titre accessoire de cette activité, la réalisation de petits travaux de maintenance ;
- la vente d'objet, mobilier et d'équipement d'électroménager ;
- la maîtrise d'œuvre d'opérations de construction immobilière au travers notamment (sans que cette liste soit exhaustive) :
 - o de la réalisation de missions d'études de prix, d'études techniques (structure béton, thermique notamment, de calcul de métré des ouvrages) ;
 - o de services de techniciens économistes de la construction ;
 - o de l'organisation, du pilotage et de la coordination des chantiers de construction ;
 - o de la direction de l'exécution des travaux sur un chantier de construction ;
 - o de la réalisation de plans électriques et de plans de vente ;
 - o de la rédaction des pièces écrites nécessaires dans le cadre de la conclusion d'un marché de travaux.
- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titre ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;
- toute activité de communication et de publicité en lien avec l'objet social ;
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire connexe ou complémentaire.

La société clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (C) La Société Bénéficiaire, la société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, est une société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS

10333 – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée sous le numéro 480 772 326 RCS NANTES.

Le capital social de la Société Bénéficiaire s'élève à 3 000 000 d'euros, et est divisé en 30 000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 100 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées et toutes de même catégorie, et toutes détenues par la société REALITES.

La Société Bénéficiaire a pour objet de manière directe ou indirecte :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

La Société Bénéficiaire clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (D) Afin de rationaliser l'organigramme du Groupe REALITES, il a été décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apport de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.
- (E) Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 100 actions qu'elle détient dans la société REALITES INGENIERIE (ci-après les « **Titres Apportés** »).
- (F) En conséquence, les Parties se sont rapprochées afin de définir dans le présent traité d'apport (ci-après le « **Traité d'Apport** ») les termes et conditions régissant l'apport des Titres Apportés (ci-après l' « **Apport** »).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1. APPORTS

- 1.1** L'Apporteur apporte, sous les garanties de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives stipulées à l'Article 6 ci-après, à la Société Bénéficiaire, qui accepte, la pleine et entière propriété des Titres Apportés, inscrits en son nom dans le registre de mouvements de titres de la Société, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif.
- 1.2** Les Parties soumettent l'Apport au régime de droit commun des apports en nature des articles L. 225-147 et suivants du Code de commerce.

- 1.3 Les Titres Apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.
- 1.4 A la Date de Réalisation, l'Apporteur fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'Apport dans le registre de mouvement de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de l'Apporteur.

Article 2. DATE DE REALISATION

L'Apport des Titres Apportés ainsi que les modalités de sa rémunération ne deviendront définitifs qu'une fois réalisées les conditions suspensives stipulées à l'Article 6, et en tout état de cause, au plus tard le 31 juillet 2020, sauf autre date convenue entre les Parties (ci-après la « **Date de Réalisation** »).

Article 3. EVALUATION ET VERIFICATION DE L'APPORT

3.1 Méthodes d'évaluation de l'Apport

L'Apport envisagé aux termes du présent Traité d'Apport sera rémunéré par l'attribution de titres à l'Apporteur.

En conformité avec la réglementation comptable, la rémunération de l'apport a été déterminée sur la base d'une parité calculée à partir de la valeur réelle des Titres Apportés.

La parité d'échange est consentie et acceptée sur la base d'une valorisation (valeur réelle) des Titres Apportés constituant l'Apport, déterminée d'un commun accord entre les Parties, égale à un montant de 18 407,01 euros par Titre Apporté, représentant une valeur totale pour l'ensemble des Titres Apportés déterminée et arrondie, d'un commun accord entre les Parties, à 1 840 701 euros.

Cette valorisation résulte de l'accord express des Parties. Les méthodes d'évaluation retenues pour déterminer la valeur de l'apport sont décrites en annexe au Traité d'Apport.

En application des dispositions du règlement n°2017-01 de l'Autorité des Normes Comptable relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par l'Apporteur, les titres sont apportés à leur valeur nette comptable dès lors que l'actif net est suffisant pour libérer le capital, ou à la valeur réelle dès lors que l'actif net est insuffisant pour libérer le capital.

L'actif net étant insuffisant pour libérer le capital, l'apport des Titres de la Société est valorisé à leur valeur réelle.

Les évaluations ci-dessus retenues ont été soumises à la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné.

Un original du rapport de la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné, demeurera annexé au présent contrat.

3.2 Vérification de l'Apport

Conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et R. 225-136 du Code de commerce, l'Apport est soumis, préalablement à sa réalisation définitive, à l'appréciation d'un ou de plusieurs Commissaires aux apports, désignés par décision prise à l'unanimité des associés de la Société Bénéficiaire ou, à défaut, par décision de justice, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

À cet effet, par décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire en date du 19 mai 2020, la société BEWIZ AUDIT a été désignée en qualité de Commissaire aux apports, avec pour mission (i) d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur de l'Apport effectué au profit de la Société Bénéficiaire et (ii) d'établir, à l'attention des associés de la Société Bénéficiaire, le rapport requis au titre de l'Apport afin d'indiquer le mode d'évaluation adopté pour l'Apport réalisé au profit de la Société Bénéficiaire, les raisons pour lesquelles ce mode d'évaluation a été retenu et d'affirmer que la valeur de l'Apport correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre augmentée de la prime d'apport.

Le rapport établi par le Commissaire aux apports est soumis au droit de communication de l'associé unique de la Société Bénéficiaire. Il sera tenu à la disposition de l'associé unique au siège social de la Société Bénéficiaire et fera l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes huit (8) jours au moins avant la date des décisions de l'associé unique de la Société Bénéficiaire statuant sur l'Apport et sur la rémunération dudit Apport par augmentation de capital corrélative de la Société Bénéficiaire.

Article 4. ORIGINE DE PROPRIETE ET JOUISSANCE DES TITRES APPORTES

4.1 Origine de propriété

Les Titres Apportés appartiennent personnellement à l'Apporteur pour les avoir intégralement souscrits ou acquis avant ce jour.

4.2 Jouissance des Titres Apportés

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des Titres Apportés, ainsi que de l'ensemble des droits qui y sont attachés, à compter de la Date de Réalisation.

Les Titres Apportés seront transférés à la Société Bénéficiaire coupon attaché, la Société Bénéficiaire ayant seule le droit de percevoir, à hauteur des Titres Apportés, les dividendes, acomptes sur dividendes et/ou distributions de toute nature qui seront mis en distribution à compter de la Date de Réalisation.

A compter de la réalisation définitive de l'Apport, la Société Bénéficiaire sera seule habilitée, aux lieu et place de l'Apporteur, à effectuer toute opération relative à la propriété des Titres Apportés correspondants. D'une manière générale, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres Apportés à compter de cette date.

Article 5. REMUNERATION DE L'APPORT

5.1 La valeur réelle d'une action de la Société Bénéficiaire a été déterminée par accord exprès des Parties à un montant de 102,47890 euros par action.

Compte tenu de la valeur réelle de chaque Titre Apporté de 18 407,01 euros, il sera remis 179,61 actions de la Société Bénéficiaire pour environ 1 Titre Apporté.

En contrepartie de l'Apport consenti par l'Apporteur et accepté par la Société Bénéficiaire et sur la base des calculs effectués en valeur réelle, l'Apporteur se verra attribuer, à la Date de Réalisation, un total de 17 961 actions (ci-après les « **Actions Nouvelles** ») à émettre par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital, d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Le nombre d'Actions Nouvelles de la Société Bénéficiaire émises au profit de l'Apporteur ayant été arrondi au nombre entier inférieur, la quote-part de la valeur réelle des Titres Apportés non rémunérée par l'attribution d'Actions Nouvelles d'un montant de 77,48 euros constitue une soulte à laquelle l'Apporteur renonce expressément.

- 5.2** Le capital social de la Société Bénéficiaire serait en conséquence augmenté, à la Date de Réalisation, d'un montant total de 1 796 100 euros, par émission de 17 961 actions de valeur nominale de 100 euros chacune.

La différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 1 840 701 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'associé unique (soit 1 796 100 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 44 601 euros qui sera portée au passif de la Société Bénéficiaire au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire. La prime d'apport pourra recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'Apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions des associés de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles seront, à compter de la date d'émission, entièrement assimilées aux actions ordinaires anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que les actions de la catégorie à laquelle elles appartiennent.

Les Actions Nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de l'Apporteur dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à l'Apporteur.

Article 6. CONDITIONS SUSPENSIVES

- 6.1** La réalisation de l'Apport est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) l'approbation de l'Apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'Associé Unique de la Société Bénéficiaire ; et
- (ii) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée à l'Article 5 ci-dessus destinée à rémunérer l'Apport.

- 6.2** Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le présent Traité d'Apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les Parties.

Article 7. DECLARATIONS

- 7.1** L'Apporteur déclare à la Société Bénéficiaire :

- (i) qu'il a la capacité et le pouvoir de conclure le présent Traité d'Apport et d'exécuter les obligations mises à sa charge ;
- (ii) que le présent Traité d'Apport l'engage valablement dans toutes ses stipulations ;
- (iii) que la signature du présent Traité d'Apport, l'exécution par lui des obligations qui en découlent et la réalisation des opérations qui y sont prévues ne requièrent aucune autorisation d'un tiers qui n'ait déjà été obtenue, ne constituent pas une violation par lui d'une disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ou des stipulations d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié et ne contreviennent à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale prise à son encontre ;
- (iv) qu'il a régulièrement la pleine propriété des Actions Apportées ; et
- (v) que les Actions Apportées sont libres de toute sûreté ou autre droit au profit de tout tiers.

9

- 7.2** L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de Réalisation, d'aliéner ou de prêter, sous quelque forme que ce soit, les Titres Apportés et de consentir sur les Titres Apportés tout gage, nantissement, garantie de droit réel ou personnel quelconque et s'engage à donner à la Société Bénéficiaire tous concours nécessaires, après la réalisation de l'Apport, en vue d'assurer la transmission des Titres Apportés.

Article 8. REGIME FISCAL

8.1 Déclaration préalable

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire entendent placer l'Apport consenti par l'Apporteur, sous le régime de faveur visée à l'article 210 A du Code général des impôts, et à ce titre s'obligent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à établir pour bénéficier, conformément aux dispositions de l'article 210 B du CGI du régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI ainsi que pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport.

8.2 Droits d'enregistrement

Les Parties déclarent que les éventuels droits d'enregistrement seront à la charge de la Société Bénéficiaire.

8.3 TVA

Le présent Apport n'est pas assujéti à la Taxe sur la valeur ajoutée.

8.4 Impôt sur les sociétés

8.4.1 L'Apporteur et la Société Bénéficiaire déclarent :

- i. qu'elles sont soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- ii. que les Titres Apportés représentent plus de 50 % du capital de la Société ;
- iii. que l'Apport remplit par conséquent les conditions prévues à l'article 210 B du Code général des impôts pour être fiscalement assimilé à l'apport d'une branche complète d'activité au sens de ce même article ;
- iv. qu'elles optent expressément pour l'application du régime fiscal de faveur des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts.

8.4.2 En vue de bénéficier de ce régime, l'Apporteur s'engage à calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des Titres reçus en rémunération de l'Apport en se reportant à la valeur fiscale des Titres Apportés enregistrée dans ses propres écritures.

8.4.3 De même, la Société Bénéficiaire s'engage à :

- i. reprendre dans son bilan toutes les provisions constituées par l'Apporteur en lien avec les Titres Apportés et dont l'imposition a été différée ;
- ii. calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des titres apportés à la valeur fiscale de ces titres inscrite dans les comptes de l'Apporteur ;
- iii. se substituer en tant que de besoin à l'Apporteur pour la réintégration des résultats se rapportant à l'Activité Apportée dont la prise en compte aura été différée pour l'imposition de ce dernier.

8.4.4 En outre, l'Apporteur et la Société Bénéficiaire s'engagent :

- i. à se conformer aux obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies I du Code général des Impôt (état de suivi des plus-values) reprenant les informations prévues à l'article 38 quindecies de l'Annexe III au Code général des impôts ;
 - ii. à tenir à jour le registre spécial visé à l'article 54 septies II du Code général des impôts relatif aux plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables bénéficiant du report d'imposition prévu par ce même article.
- 8.4.5 Enfin, la Société Bénéficiaire reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'Apporteur à l'occasion d'opérations antérieures portants sur les Titres de l'apporteur et ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière d'impôts sur les sociétés.

Article 9. FORMALITES DIVERSES

- 9.1 Dès la réalisation de l'Apport à la suite de la satisfaction des conditions suspensives visées à l'Article 6 ci-dessus, la Société Bénéficiaire effectuera dans les délais légaux toutes les formalités légales de dépôt, enregistrement et publicité prescrites par la loi, à l'effet de rendre opposable aux tiers l'Apport, ainsi que, le cas échéant, toutes déclarations nécessaires relatives au présent Apport.
- 9.2 Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés à cet effet :
- (i) aux soussignés ès qualités, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de réitérer l'Apport, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ; et
 - (ii) aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'Apport pour l'accomplissement des formalités légales requises.

Article 10. DIVERS

10.1 Confidentialité

Le Traité d'Apport revêt un caractère strictement confidentiel entre les Parties. En conséquence, les Parties s'engagent à ne pas faire état et plus généralement à ne rien divulguer concernant directement ou indirectement le Traité d'Apport, sauf s'ils elles y sont contraintes par une disposition législative ou réglementaire ou pour faire valoir leurs droits en justice.

10.2 Election de domicile

Pour l'exécution de l'Apport d'Apport et, en particulier des stipulations du présent Traité d'Apport, les Parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Article 11. DROIT APPLICABLE - LITIGES

- 11.1 Le Traité d'Apport et toute obligation contractuelle ou non contractuelle résultant du, ou relative au Traité d'Apport sont régis par le droit français et interprétés conformément à celui-ci.
- 11.2 Tous les litiges relatifs au présent Traité d'Apport (notamment sans que cela soit limitatif, relatif à l'existence, la validité, l'application, la résiliation et l'interprétation du présent Traité d'Apport et toute obligation non contractuelle résultant du, ou relative au présent Traité d'Apport) seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Nantes.

Article 12. STIPULATIONS DIVERSES

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées au préambule du Traité d'Apport font partie intégrante du Traité d'Apport.

Les Parties s'engagent à communiquer toutes informations et à délivrer et signer tous documents raisonnablement requis du fait de l'application des dispositions du Traité d'Apport.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du Traité d'Apport serait déclarée nulle ou sans effet sous quelque forme et sous quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Traité d'Apport poursuive ses effets sans discontinuité.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux

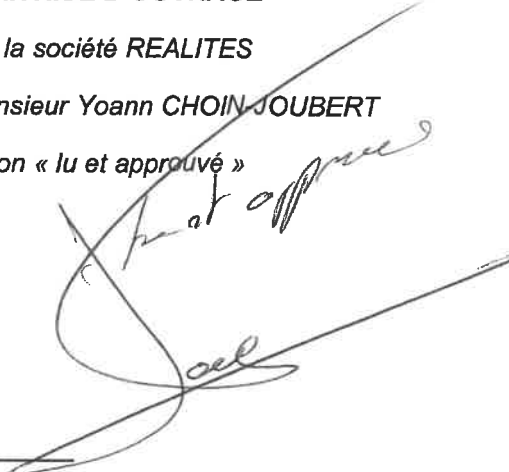
A Nantes, le 17 juillet 2020

Pour la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

représentée par son Président, la société REALITES

elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »



Pour la société REALITES

représentée par son Président-Directeur Général

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »



TRAITE D'APPORT EN NATURE

ENTRE

REALITES

ET

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

17 juillet 2020

Portant sur les titres de la société REALITES SERVICES

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. **REALITES**, société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623, représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, agissant en qualité de Président Directeur Général ;

*ci-après désignée « **REALITES** », l'« **Apporteur** » ou la « **Société Apporteuse** »*

D'UNE PART,

ET

2. **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326, représentée par son Président la société REALITES, elle-même représentée par son Président Directeur Général, Yoann CHOIN-JOUBERT ;

*ci-après désignée « **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE** » ou la « **Société Bénéficiaire** »*

D'AUTRE PART,

*L'Apporteur et la Société Bénéficiaire étant ci-après désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».*

ÉTANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE

- (A) La Société Apporteuse, la société **REALITES**, est une société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes, Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44800 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623.

La société est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société.

- (B) La société dont les titres sont apportés, la société **REALITES SERVICES**, est une société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 103 route de Vannes – 44800 SAINT HERBLAIN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 790 217 319 (ci-après la « **Société** »). Le capital social de la Société s'élève à 60 000 euros et

est divisé en 1 000 parts sociales de soixante (60) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie et toutes détenues par la société REALITES.

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

- L'intermédiation en matière de location de biens immobiliers pour le compte de tiers ;
- Les services de conseil et d'évaluation en rapport avec la location de biens immobiliers, pour le compte de tiers ;
- L'administration d'immeubles et autres biens immobiliers,
- L'activité de syndic de copropriété ;
- Le recouvrement des loyers ;
- La vente de listes ou de fichiers relatifs à la location de biens immobiliers,
- Et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

La société clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (C) La Société Bénéficiaire, la société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, est une société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée sous le numéro 480 772 326 RCS NANTES.

Le capital social de la Société Bénéficiaire s'élève à 3 000 000 d'euros, et est divisé en 30 000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 100 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées et toutes de même catégorie, et toutes détenues par la société REALITES.

La Société Bénéficiaire a pour objet de manière directe ou indirecte :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

La Société Bénéficiaire clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (D) Afin de rationaliser l'organigramme du Groupe REALITES, il a été décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apport de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.

- (E) Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 1 000 parts sociales qu'elle détient dans la société REALITES SERVICES (ci-après les « **Titres Apportés** »).
- (F) En conséquence, les Parties se sont rapprochées afin de définir dans le présent traité d'apport (ci-après le « **Traité d'Apport** ») les termes et conditions régissant l'apport des Titres Apportés (ci-après l' « **Apport** »).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1. APPORTS

- 1.1 L'Apporteur apporte, sous les garanties de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives stipulées à l'Article 6 ci-après, à la Société Bénéficiaire, qui accepte, la pleine et entière propriété des Titres Apportés, inscrits en son nom dans le registre de mouvements de titres de la Société, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif.
- 1.2 Les Parties soumettent l'Apport au régime de droit commun des apports en nature des articles L. 225-147 et suivants du Code de commerce.
- 1.3 Les Titres Apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.
- 1.4 A la Date de Réalisation, l'Apporteur fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'Apport dans le registre de mouvement de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de l'Apporteur.

Article 2. DATE DE REALISATION

L'Apport des Titres Apportés ainsi que les modalités de sa rémunération ne deviendront définitifs qu'une fois réalisées les conditions suspensives stipulées à l'Article 6, et en tout état de cause, au plus tard le 31 juillet 2020, sauf autre date convenue entre les Parties (ci-après la « **Date de Réalisation** »).

Article 3. EVALUATION ET VERIFICATION DE L'APPORT

3.1 Méthodes d'évaluation de l'Apport

L'Apport envisagé aux termes du présent Traité d'Apport sera rémunéré par l'attribution de titres à l'Apporteur.

En conformité avec la réglementation comptable, la rémunération de l'apport a été déterminée sur la base d'une parité calculée à partir de la valeur réelle des Titres Apportés.

La parité d'échange est consentie et acceptée sur la base d'une valorisation (valeur réelle) des Titres Apportés constituant l'Apport, déterminée d'un commun accord entre les Parties, égale à un montant de 544,372 euros par Titre Apporté, représentant une valeur totale pour l'ensemble des Titres Apportés déterminée et arrondie, d'un commun accord entre les Parties, à 544 372 euros.

Cette valorisation résulte de l'accord express des Parties. Les méthodes d'évaluation retenues pour déterminer la valeur de l'apport sont décrites en annexe au Traité d'Apport.

En application des dispositions du règlement n°2017-01 de l'Autorité des Normes Comptable relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par l'Apporteur, les titres sont apportés à leur valeur nette comptable dès lors que l'actif net est suffisant pour libérer le capital, ou à la valeur réelle dès lors que l'actif net est insuffisant pour libérer le capital.

L'actif net étant suffisant pour libérer le capital, l'apport des Titres de la Société est valorisé à sa valeur nette comptable.

Les évaluations ci-dessus retenues ont été soumises à la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné.

Un original du rapport de la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné, demeurera annexé au présent contrat.

3.2 Vérification de l'Apport

Conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et R. 225-136 du Code de commerce, l'Apport est soumis, préalablement à sa réalisation définitive, à l'appréciation d'un ou de plusieurs Commissaires aux apports, désignés par décision prise à l'unanimité des associés de la Société Bénéficiaire ou, à défaut, par décision de justice, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

À cet effet, par décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire en date du 19 mai 2020, la société BEWIZ AUDIT a été désignée en qualité de Commissaire aux apports, avec pour mission (i) d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur de l'Apport effectué au profit de la Société Bénéficiaire et (ii) d'établir, à l'attention des associés de la Société Bénéficiaire, le rapport requis au titre de l'Apport afin d'indiquer le mode d'évaluation adopté pour l'Apport réalisé au profit de la Société Bénéficiaire, les raisons pour lesquelles ce mode d'évaluation a été retenu et d'affirmer que la valeur de l'Apport correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre augmentée de la prime d'apport.

Le rapport établi par le Commissaire aux apports est soumis au droit de communication de l'associé unique de la Société Bénéficiaire. Il sera tenu à la disposition de l'associé unique au siège social de la Société Bénéficiaire et fera l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes huit (8) jours au moins avant la date des décisions de l'associé unique de la Société Bénéficiaire statuant sur l'Apport et sur la rémunération dudit Apport par augmentation de capital corrélatrice de la Société Bénéficiaire.

Article 4. ORIGINE DE PROPRIETE ET JOUISSANCE DES TITRES APPORTES

4.1 Origine de propriété

Les Titres Apportés appartiennent personnellement à l'Apporteur pour les avoir intégralement souscrits ou acquis avant ce jour.

4.2 Jouissance des Titres Apportés

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des Titres Apportés, ainsi que de l'ensemble des droits qui y sont attachés, à compter de la Date de Réalisation.

Les Titres Apportés seront transférés à la Société Bénéficiaire coupon attaché, la Société Bénéficiaire ayant seule le droit de percevoir, à hauteur des Titres Apportés, les dividendes, acomptes sur dividendes et/ou distributions de toute nature qui seront mis en distribution à compter de la Date de Réalisation.

A compter de la réalisation définitive de l'Apport, la Société Bénéficiaire sera seule habilitée, aux lieu et place de l'Apporteur, à effectuer toute opération relative à la propriété des Titres Apportés

9

correspondants. D'une manière générale, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres Apportés à compter de cette date.

Article 5. REMUNERATION DE L'APPORT

- 5.1 La valeur réelle d'une action de la Société Bénéficiaire a été déterminée par accord exprès des Parties à un montant de 102,47890 euros par action.

Compte tenu de la valeur réelle de chaque Titre Apporté de 544,372 euros, il sera remis 5,312 actions de la Société Bénéficiaire pour environ 1 Titre Apporté.

En contrepartie de l'Apport consenti par l'Apporteur et accepté par la Société Bénéficiaire et sur la base des calculs effectués en valeur réelle, l'Apporteur se verra attribuer, à la Date de Réalisation, un total de 5 312 actions (ci-après les « **Actions Nouvelles** ») à émettre par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital, d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Le nombre d'Actions Nouvelles de la Société Bénéficiaire émises au profit de l'Apporteur ayant été arrondi au nombre entier inférieur, la quote-part de la valeur réelle des Titres Apportés non rémunérée par l'attribution d'Actions Nouvelles d'un montant de 4,08 euros constitue une soulte à laquelle l'Apporteur renonce expressément.

- 5.2 Le capital social de la Société Bénéficiaire serait en conséquence augmenté, à la Date de Réalisation, d'un montant total de 531 200 euros, par émission de 5 312 actions de valeur nominale de 100 euros chacune.

La différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 806 386 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'associé unique (soit 531 200 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 275 186 euros qui sera portée au passif de la Société Bénéficiaire au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire. La prime d'apport pourra recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'Apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions des associés de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles seront, à compter de la date d'émission, entièrement assimilées aux actions ordinaires anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que les actions de la catégorie à laquelle elles appartiennent.

Les Actions Nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de l'Apporteur dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à l'Apporteur.

Article 6. CONDITIONS SUSPENSIVES

- 6.1 La réalisation de l'Apport est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) l'approbation de l'Apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'Associé Unique de la Société Bénéficiaire ; et
- (ii) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée à l'Article 5 ci-dessus destinée à rémunérer l'Apport.

- 6.2 Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le présent Traité d'Apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les Parties.

9

Article 7. DECLARATIONS

7.1 L'Apporteur déclare à la Société Bénéficiaire :

- (i) qu'il a la capacité et le pouvoir de conclure le présent Traité d'Apport et d'exécuter les obligations mises à sa charge ;
- (ii) que le présent Traité d'Apport l'engage valablement dans toutes ses stipulations ;
- (iii) que la signature du présent Traité d'Apport, l'exécution par lui des obligations qui en découlent et la réalisation des opérations qui y sont prévues ne requièrent aucune autorisation d'un tiers qui n'ait déjà été obtenue, ne constituent pas une violation par lui d'une disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ou des stipulations d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié et ne contreviennent à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale prise à son encontre ;
- (iv) qu'il a régulièrement la pleine propriété des Actions Apportées ; et
- (v) que les Actions Apportées sont libres de toute sûreté ou autre droit au profit de tout tiers.

7.2 L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de Réalisation, d'aliéner ou de prêter, sous quelque forme que ce soit, les Titres Apportés et de consentir sur les Titres Apportés tout gage, nantissement, garantie de droit réel ou personnel quelconque et s'engage à donner à la Société Bénéficiaire tous concours nécessaires, après la réalisation de l'Apport, en vue d'assurer la transmission des Titres Apportés.

Article 8. REGIME FISCAL

8.1 Déclaration préalable

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire entendent placer l'Apport consenti par l'Apporteur, sous le régime de faveur visée à l'article 210 A du Code général des impôts, et à ce titre s'obligent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à établir pour bénéficier, conformément aux dispositions de l'article 210 B du CGI du régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI ainsi que pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport.

8.2 Droits d'enregistrement

Les Parties déclarent que les éventuels droits d'enregistrement seront à la charge de la Société Bénéficiaire.

8.3 TVA

Le présent Apport n'est pas assujéti à la Taxe sur la valeur ajoutée.

8.4 Impôt sur les sociétés

8.4.1 L'Apporteur et la Société Bénéficiaire déclarent :

- i. qu'elles sont soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- ii. que les Titres Apportés représentent plus de 50 % du capital de la Société ;
- iii. que l'Apport remplit par conséquent les conditions prévues à l'article 210 B du Code général des impôts pour être fiscalement assimilé à l'apport d'une branche complète d'activité au sens de ce même article ;
- iv. qu'elles optent expressément pour l'application du régime fiscal de faveur des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts.

- 8.4.2 En vue de bénéficier de ce régime, l'Apporteur s'engage à calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des Titres reçus en rémunération de l'Apport en se reportant à la valeur fiscale des Titres Apportés enregistrée dans ses propres écritures.
- 8.4.3 De même, la Société Bénéficiaire s'engage à :
- i. reprendre dans son bilan toutes les provisions constituées par l'Apporteur en lien avec les Titres Apportés et dont l'imposition a été différée ;
 - ii. calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des titres apportés à la valeur fiscale de ces titres inscrite dans les comptes de l'Apporteur ;
 - iii. se substituer en tant que de besoin à l'Apporteur pour la réintégration des résultats se rapportant à l'Activité Apportée dont la prise en compte aura été différée pour l'imposition de ce dernier.
- 8.4.4 En outre, l'Apporteur et la Société Bénéficiaire s'engagent :
- i. à se conformer aux obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies I du Code général des Impôt (état de suivi des plus-values) reprenant les informations prévues à l'article 38 quinquies de l'Annexe III au Code général des impôts ;
 - ii. à tenir à jour le registre spécial visé à l'article 54 septies II du Code général des impôts relatif aux plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables bénéficiant du report d'imposition prévu par ce même article.
- 8.4.5 Enfin, la Société Bénéficiaire reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'Apporteur à l'occasion d'opérations antérieures portant sur les Titres de l'apporteur et ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière d'impôts sur les sociétés.

Article 9. FORMALITES DIVERSES

- 9.1 Dès la réalisation de l'Apport à la suite de la satisfaction des conditions suspensives visées à l'Article 6 ci-dessus, la Société Bénéficiaire effectuera dans les délais légaux toutes les formalités légales de dépôt, enregistrement et publicité prescrites par la loi, à l'effet de rendre opposable aux tiers l'Apport, ainsi que, le cas échéant, toutes déclarations nécessaires relatives au présent Apport.
- 9.2 Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés à cet effet :
- (i) aux soussignés ès qualités, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de réitérer l'Apport, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ; et
 - (ii) aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'Apport pour l'accomplissement des formalités légales requises.

Article 10. DIVERS

10.1 Confidentialité

Le Traité d'Apport revêt un caractère strictement confidentiel entre les Parties. En conséquence, les Parties s'engagent à ne pas faire état et plus généralement à ne rien divulguer concernant directement ou indirectement le Traité d'Apport, sauf s'ils elles y sont contraintes par une disposition législative ou réglementaire ou pour faire valoir leurs droits en justice.

10.2 Election de domicile

Pour l'exécution de l'Apport d'Apport et, en particulier des stipulations du présent Traité d'Apport, les Parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Article 11. DROIT APPLICABLE - LITIGES

- 11.1** Le Traité d'Apport et toute obligation contractuelle ou non contractuelle résultant du, ou relative au Traité d'Apport sont régis par le droit français et interprétés conformément à celui-ci.
- 11.2** Tous les litiges relatifs au présent Traité d'Apport (notamment sans que cela soit limitatif, relatif à l'existence, la validité, l'application, la résiliation et l'interprétation du présent Traité d'Apport et toute obligation non contractuelle résultant du, ou relative au présent Traité d'Apport) seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Nantes.

Article 12. STIPULATIONS DIVERSES

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées au préambule du Traité d'Apport font partie intégrante du Traité d'Apport.

Les Parties s'engagent à communiquer toutes informations et à délivrer et signer tous documents raisonnablement requis du fait de l'application des dispositions du Traité d'Apport.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du Traité d'Apport serait déclarée nulle ou sans effet sous quelque forme et sous quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Traité d'Apport poursuive ses effets sans discontinuité.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux

A Nantes, le 17 juillet 2020

Pour la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

représentée par son Président, la société REALITES

elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé


Pour la société REALITES

représentée par son Président-Directeur Général

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé


TRAITE D'APPORT EN NATURE

ENTRE

REALITES

ET

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

17 juillet 2020

Portant sur les titres de la société REALITES IMMOBILIER

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. **REALITES**, société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623, représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, agissant en qualité de Président Directeur Général ;

*ci-après désignée « **REALITES** », l'« **Apporteur** » ou la « **Société Apporteuse** »*

D'UNE PART,

ET

2. **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326, représentée par son Président la société REALITES, elle-même représentée par son Président Directeur Général, Yoann CHOIN-JOUBERT ;

*ci-après désignée « **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE** » ou la « **Société Bénéficiaire** »*

D'AUTRE PART,

*L'Apporteur et la Société Bénéficiaire étant ci-après désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».*

ÉTANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE

- (A) La Société Apporteuse, la société **REALITES**, est une société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes, Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44800 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623.

La société est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société.

- (B) La société dont les titres sont apportés, la société **REALITES IMMOBILIER**, est une société par actions simplifiée au capital de 250 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes, Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 814 546 693 (ci-après la « **Société** »). Le capital social de la Société s'élève à 250 000 euros, divisé en 2 500 actions ordinaires de cent

9

(100) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie et toutes détenues par la société REALITES.

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

- L'intermédiation en matière d'achat et de vente de biens immobiliers pour le compte de tiers que ces biens soit en l'état futur d'achèvement ou achevés, neufs ou anciens ;
- Les services de conseil et d'évaluation en rapport avec l'achat et la vente de biens immobiliers, pour le compte de tiers ;
- La vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente de biens immobiliers ;
- Les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- Courtage en opérations de banque et en services de paiement ;
- Les activités auxiliaires des activités de services financiers ;
- Les services de conseils en placement ;
- Les activités de conseillers et courtiers en hypothèques ;
- Les services d'investissements financiers ;
- Et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

La Société clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (C) La Société Bénéficiaire, la société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, est une société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée sous le numéro 480 772 326 RCS NANTES.

Le capital social de la Société Bénéficiaire s'élève à 3 000 000 d'euros, et est divisé en 30 000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 100 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées et toutes de même catégorie, et toutes détenues par la société REALITES.

La Société Bénéficiaire a pour objet de manière directe ou indirecte :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

La Société Bénéficiaire clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (D) Afin de rationaliser l'organigramme du Groupe REALITES, il a été décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apport de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.
- (E) Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 2 500 actions qu'elle détient dans la société REALITES IMMOBILIER (ci-après les « **Titres Apportés** »).
- (F) En conséquence, les Parties se sont rapprochées afin de définir dans le présent traité d'apport (ci-après le « **Traité d'Apport** ») les termes et conditions régissant l'apport des Titres Apportés (ci-après l' « **Apport** »).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Article 1. APPORTS

- 1.1 L'Apporteur apporte, sous les garanties de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives stipulées à l'Article 6 ci-après, à la Société Bénéficiaire, qui accepte, la pleine et entière propriété des Titres Apportés, inscrits en son nom dans le registre de mouvements de titres de la Société, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif.
- 1.2 Les Parties soumettent l'Apport au régime de droit commun des apports en nature des articles L. 225-147 et suivants du Code de commerce.
- 1.3 Les Titres Apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.
- 1.4 A la Date de Réalisation, l'Apporteur fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'Apport dans le registre de mouvement de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de l'Apporteur.

Article 2. DATE DE REALISATION

L'Apport des Titres Apportés ainsi que les modalités de sa rémunération ne deviendront définitifs qu'une fois réalisées les conditions suspensives stipulées à l'Article 6, et en tout état de cause, au plus tard le 31 juillet 2020, sauf autre date convenue entre les Parties (ci-après la « **Date de Réalisation** »).

Article 3. ÉVALUATION ET VERIFICATION DE L'APPORT

3.1 Méthodes d'évaluation de l'Apport

L'Apport envisagé aux termes du présent Traité d'Apport sera rémunéré par l'attribution de titres à l'Apporteur.

En conformité avec la réglementation comptable, la rémunération de l'apport a été déterminée sur la base d'une parité calculée à partir de la valeur réelle des Titres Apportés.

La parité d'échange est consentie et acceptée sur la base d'une valorisation (valeur réelle) des Titres Apportés constituant l'Apport, déterminée d'un commun accord entre les Parties, égale à

un montant de 3 237,47280 euros par Titre Apporté, représentant une valeur totale pour l'ensemble des Titres Apportés déterminée et arrondie, d'un commun accord entre les Parties, à 8 093 682 euros.

Cette valorisation résulte de l'accord express des Parties. Les méthodes d'évaluation retenues pour déterminer la valeur de l'apport sont décrites en annexe au Traité d'Apport.

En application des dispositions du règlement n°2017-01 de l'Autorité des Normes Comptable relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, la Société Bénéficiaire étant détenue à 100 % par l'Apporteur, les titres sont apportés à leur valeur nette comptable dès lors que l'actif net est suffisant pour libérer le capital, ou à la valeur réelle dès lors que l'actif net est insuffisant pour libérer le capital.

L'actif net étant insuffisant pour libérer le capital, l'apport des Titres de la Société est valorisé à leur valeur réelle.

Les évaluations ci-dessus retenues ont été soumises à la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné.

Un original du rapport de la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné, demeurera annexé au présent contrat.

3.2 Vérification de l'Apport

Conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et R. 225-136 du Code de commerce, l'Apport est soumis, préalablement à sa réalisation définitive, à l'appréciation d'un ou de plusieurs Commissaires aux apports, désignés par décision prise à l'unanimité des associés de la Société Bénéficiaire ou, à défaut, par décision de justice, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

À cet effet, par décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire en date du 19 mai 2020, la société BEWIZ AUDIT a été désignée en qualité de Commissaire aux apports, avec pour mission (i) d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur de l'Apport effectué au profit de la Société Bénéficiaire et (ii) d'établir, à l'attention des associés de la Société Bénéficiaire, le rapport requis au titre de l'Apport afin d'indiquer le mode d'évaluation adopté pour l'Apport réalisé au profit de la Société Bénéficiaire, les raisons pour lesquelles ce mode d'évaluation a été retenu et d'affirmer que la valeur de l'Apport correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre augmentée de la prime d'apport.

Le rapport établi par le Commissaire aux apports est soumis au droit de communication de l'associé unique de la Société Bénéficiaire. Il sera tenu à la disposition de l'associé unique au siège social de la Société Bénéficiaire et fera l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes huit (8) jours au moins avant la date des décisions de l'associé unique de la Société Bénéficiaire statuant sur l'Apport et sur la rémunération dudit Apport par augmentation de capital corrélative de la Société Bénéficiaire.

Article 4. ORIGINE DE PROPRIETE ET JOUISSANCE DES TITRES APPORTES

4.1 Origine de propriété

Les Titres Apportés appartiennent personnellement à l'Apporteur pour les avoir intégralement souscrits ou acquis avant ce jour.

4.2 Jouissance des Titres Apportés

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des Titres Apportés, ainsi que de l'ensemble des droits qui y sont attachés, à compter de la Date de Réalisation.

Les Titres Apportés seront transférés à la Société Bénéficiaire coupon attaché, la Société Bénéficiaire ayant seule le droit de percevoir, à hauteur des Titres Apportés, les dividendes, acomptes sur dividendes et/ou distributions de toute nature qui seront mis en distribution à compter de la Date de Réalisation.

A compter de la réalisation définitive de l'Apport, la Société Bénéficiaire sera seule habilitée, aux lieu et place de l'Apporteur, à effectuer toute opération relative à la propriété des Titres Apportés correspondants. D'une manière générale, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres Apportés à compter de cette date.

Article 5. REMUNERATION DE L'APPORT

- 5.1 La valeur réelle d'une action de la Société Bénéficiaire a été déterminée par accord exprès des Parties à un montant de 102,47890 euros par action.

Compte tenu de la valeur réelle de chaque Titre Apporté de 3 237,47280 euros, il sera remis 31,5916 actions de la Société Bénéficiaire pour environ 1 Titre Apporté.

En contrepartie de l'Apport consenti par l'Apporteur et accepté par la Société Bénéficiaire et sur la base des calculs effectués en valeur réelle, l'Apporteur se verra attribuer, à la Date de Réalisation, un total de 78 979 actions (ci-après les « **Actions Nouvelles** ») à émettre par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital, d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Le nombre d'Actions Nouvelles de la Société Bénéficiaire émises au profit de l'Apporteur ayant été arrondi au nombre entier inférieur, la quote-part de la valeur réelle des Titres Apportés non rémunérée par l'attribution d'Actions Nouvelles d'un montant de 0,96 euros constitue une soulte à laquelle l'Apporteur renonce expressément.

- 5.2 Le capital social de la Société Bénéficiaire serait en conséquence augmenté, à la Date de Réalisation, d'un montant total de 7 897 900 euros, par émission de 78 979 actions de valeur nominale de 100 euros chacune.

La différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 8 093 682 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'associé unique (soit 7 897 900 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 195 782 euros qui sera portée au passif de la Société Bénéficiaire au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire. La prime d'apport pourra recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'Apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions des associés de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles seront, à compter de la date d'émission, entièrement assimilées aux actions ordinaires anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que les actions de la catégorie à laquelle elles appartiennent.

Les Actions Nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de l'Apporteur dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à l'Apporteur.

9

Article 6. CONDITIONS SUSPENSIVES

- 6.1** La réalisation de l'Apport est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :
- (i) l'approbation de l'Apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'Associé Unique de la Société Bénéficiaire ; et
 - (ii) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée à l'Article 5 ci-dessus destinée à rémunérer l'Apport.
- 6.2** Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le présent Traité d'Apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les Parties.

Article 7. DECLARATIONS

- 7.1** L'Apporteur déclare à la Société Bénéficiaire :
- (i) qu'il a la capacité et le pouvoir de conclure le présent Traité d'Apport et d'exécuter les obligations mises à sa charge ;
 - (ii) que le présent Traité d'Apport l'engage valablement dans toutes ses stipulations ;
 - (iii) que la signature du présent Traité d'Apport, l'exécution par lui des obligations qui en découlent et la réalisation des opérations qui y sont prévues ne requièrent aucune autorisation d'un tiers qui n'ait déjà été obtenue, ne constituent pas une violation par lui d'une disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ou des stipulations d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié et ne contreviennent à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale prise à son encontre ;
 - (iv) qu'il a régulièrement la pleine propriété des Actions Apportées ; et
 - (v) que les Actions Apportées sont libres de toute sûreté ou autre droit au profit de tout tiers.
- 7.2** L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de Réalisation, d'aliéner ou de prêter, sous quelque forme que ce soit, les Titres Apportés et de consentir sur les Titres Apportés tout gage, nantissement, garantie de droit réel ou personnel quelconque et s'engage à donner à la Société Bénéficiaire tous concours nécessaires, après la réalisation de l'Apport, en vue d'assurer la transmission des Titres Apportés.

Article 8. REGIME FISCAL

8.1 Déclaration préalable

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire entendent placer l'Apport consenti par l'Apporteur, sous le régime de faveur visée à l'article 210 A du Code général des impôts, et à ce titre s'obligent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à établir pour bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article 210 B du CGI du régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI ainsi que pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport.

8.2 Droits d'enregistrement

Les Parties déclarent que les éventuels droits d'enregistrement seront à la charge de la Société Bénéficiaire.

8.3 TVA

Le présent Apport n'est pas assujéti à la Taxe sur la valeur ajoutée.

8.4 Impôt sur les sociétés

8.4.1 L'Apporteur et la Société Bénéficiaire déclarent :

- i. qu'elles sont soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- ii. que les Titres Apportés représentent plus de 50 % du capital de la Société ;
- iii. que l'Apport remplit par conséquent les conditions prévues à l'article 210 B du Code général des impôts pour être fiscalement assimilé à l'apport d'une branche complète d'activité au sens de ce même article ;
- iv. qu'elles optent expressément pour l'application du régime fiscal de faveur des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts.

8.4.2 En vue de bénéficier de ce régime, l'Apporteur s'engage à calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des Titres reçus en rémunération de l'Apport en se reportant à la valeur fiscale des Titres Apportés enregistrée dans ses propres écritures.

8.4.3 De même, la Société Bénéficiaire s'engage à :

- i. reprendre dans son bilan toutes les provisions constituées par l'Apporteur en lien avec les Titres Apportés et dont l'imposition a été différée ;
- ii. calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des titres apportés à la valeur fiscale de ces titres inscrite dans les comptes de l'Apporteur ;
- iii. se substituer en tant que de besoin à l'Apporteur pour la réintégration des résultats se rapportant à l'Activité Apportée dont la prise en compte aura été différée pour l'imposition de ce dernier.

8.4.4 En outre, l'Apporteur et la Société Bénéficiaire s'engagent :

- i. à se conformer aux obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies I du Code général des Impôt (état de suivi des plus-values) reprenant les informations prévues à l'article 38 quindecies de l'Annexe III au Code général des impôts ;
- ii. à tenir à jour le registre spécial visé à l'article 54 septies II du Code général des impôts relatif aux plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables bénéficiant du report d'imposition prévu par ce même article.

8.4.5 Enfin, la Société Bénéficiaire reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'Apporteur à l'occasion d'opérations antérieures portant sur les Titres de l'apporteur et ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière d'impôts sur les sociétés.

Article 9. FORMALITES DIVERSES

9.1 Dès la réalisation de l'Apport à la suite de la satisfaction des conditions suspensives visées à l'Article 6 ci-dessus, la Société Bénéficiaire effectuera dans les délais légaux toutes les formalités légales de dépôt, enregistrement et publicité prescrites par la loi, à l'effet de rendre opposable aux tiers l'Apport, ainsi que, le cas échéant, toutes déclarations nécessaires relatives au présent Apport.

9.2 Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés à cet effet :

- (i) aux soussignés ès qualités, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de réitérer l'Apport, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ; et
- (ii) aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'Apport pour l'accomplissement des formalités légales requises.

Article 10. DIVERS

10.1 Confidentialité

Le Traité d'Apport revêt un caractère strictement confidentiel entre les Parties. En conséquence, les Parties s'engagent à ne pas faire état et plus généralement à ne rien divulguer concernant directement ou indirectement le Traité d'Apport, sauf s'ils elles y sont contraintes par une disposition législative ou réglementaire ou pour faire valoir leurs droits en justice.

10.2 Élection de domicile

Pour l'exécution de l'Apport d'Apport et, en particulier des stipulations du présent Traité d'Apport, les Parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Article 11. DROIT APPLICABLE - LITIGES

- 11.1 Le Traité d'Apport et toute obligation contractuelle ou non contractuelle résultant du, ou relative au Traité d'Apport sont régis par le droit français et interprétés conformément à celui-ci.
- 11.2 Tous les litiges relatifs au présent Traité d'Apport (notamment sans que cela soit limitatif, relatif à l'existence, la validité, l'application, la résiliation et l'interprétation du présent Traité d'Apport et toute obligation non contractuelle résultant du, ou relative au présent Traité d'Apport) seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Nantes.

Article 12. STIPULATIONS DIVERSES

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées au préambule du Traité d'Apport font partie intégrante du Traité d'Apport.

Les Parties s'engagent à communiquer toutes informations et à délivrer et signer tous documents raisonnablement requis du fait de l'application des dispositions du Traité d'Apport.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du Traité d'Apport serait déclarée nulle ou sans effet sous quelque forme et sous quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Traité d'Apport poursuive ses effets sans discontinuité.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux

A Nantes, le 17 juillet 2020

Pour la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

représentée par son Président, la société REALITES

elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé



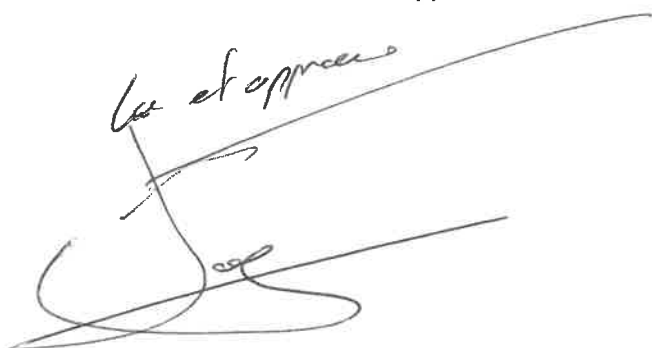
Pour la société REALITES

représentée par son Président-Directeur Général

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé



TRAITE D'APPORT EN NATURE

ENTRE

REALITES

ET

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

17 juillet 2020

Portant sur les titres de la société WORK 4

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. **REALITES**, société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623, représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, agissant en qualité de Président Directeur Général ;

*ci-après désignée « **REALITES** », l'« **Apporteur** » ou la « **Société Apporteuse** »*

D'UNE PART,

ET

2. **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326, représentée par son Président la société REALITES, elle-même représentée par son Président Directeur Général, Yoann CHOIN-JOUBERT ;

*ci-après désignée « **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE** » ou la « **Société Bénéficiaire** »*

D'AUTRE PART,

*L'Apporteur et la Société Bénéficiaire étant ci-après désignés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».*

ÉTANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE

- (A) La Société Apporteuse, la société **REALITES**, est une société anonyme au capital social de 16 927 999,79 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes, Immeuble Le Cairn – CS 10333 – 44800 SAINT HERBLAIN, immatriculée au du Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623.

La société est cotée et elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique etc., au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société.

- (B) La société dont les titres sont apportés, la société **REALITES WORK 4**, est une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 834 487 670 (ci-après la « **Société** »). Le capital social de la Société s'élève

à 100 000 euros et est divisé en 100 actions ordinaires de mille (1 000) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie et toutes détenues par la société REALITES.

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

- l'activité de marchands de biens, d'aménageur et de promotion immobilière ;
- l'intermédiation en matière d'achat et de vente de biens immobiliers pour le compte de tiers que ces biens soit en l'état futur d'achèvement ou achevés, neufs ou anciens ;
- le développement, l'étude, la conception et le suivi de tout projet immobilier ou de construction en lien avec des équipements commerciaux, locaux d'activités et bureaux ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'ouvrage déléguée (seul, en cotraitance ou sous-traitance) de tout projet immobilier en lien avec les activités ci-avant désignées.
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, de recherche d'exploitants, de locataires ou d'investisseurs, etc. , au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés maître d'ouvrage des opérations immobilières dont elle aura la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- toutes opérations commerciales, se rapportant à l'activité d'hôtellerie et de tourisme, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, seule ou avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou droit sociaux, de fusion, d'alliance, d'association ou autrement.
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;
- toute activité de communication et de publicité en lien avec l'objet social ;
- et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tout objet similaire connexe ou complémentaire.

La Société clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (C) La Société Bénéficiaire, la société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, est une société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est situé 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée sous le numéro 480 772 326 RCS NANTES.

Le capital social de la Société Bénéficiaire s'élève à 3 000 000 d'euros, et est divisé en 30 000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 100 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées et toutes de même catégorie, et toutes détenues par la société REALITES.

La Société Bénéficiaire a pour objet de manière directe ou indirecte :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes les sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;

- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- courtage en opération de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

La Société Bénéficiaire clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

- (D) Afin de rationaliser l'organigramme du Groupe REALITES, il a été décidé de procéder à une réorganisation de sa structure capitalistique se traduisant notamment par le transfert par voie d'apport de l'intégralité des titres des sociétés REALITES INGENIERIE, REALITES IMMOBILIER, REALITES WORK 4, REALITES LIFE PLUS et REALITES SERVICES détenus par la société REALITES à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE.
- (E) Ainsi, la société REALITES envisage d'apporter à la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE les 100 actions qu'elle détient dans la société REALITES WORK 4 (ci-après les « **Titres Apportés** »).
- (F) En conséquence, les Parties se sont rapprochées afin de définir dans le présent traité d'apport (ci-après le « **Traité d'Apport** ») les termes et conditions régissant l'apport des Titres Apportés (ci-après l' « **Apport** »).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Article 1. APPORTS

- 1.1 L' Apporteur apporte, sous les garanties de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives stipulées à l'Article 6 ci-après, à la Société Bénéficiaire, qui accepte, la pleine et entière propriété des Titres Apportés, inscrits en son nom dans le registre de mouvements de titres de la Société, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif.
- 1.2 Les Parties soumettent l'Apport au régime de droit commun des apports en nature des articles L. 225-147 et suivants du Code de commerce.
- 1.3 Les Titres Apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.
- 1.4 A la Date de Réalisation, l'Apporteur fera tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Titres Apportés et l'accomplissement de toutes formalités requises et notamment la retranscription de l'Apport dans le registre de mouvement de titres de la Société Bénéficiaire et dans le compte individuel d'associé de l'Apporteur.

Article 2. DATE DE REALISATION

L'Apport des Titres Apportés ainsi que les modalités de sa rémunération ne deviendront définitifs qu'une fois réalisées les conditions suspensives stipulées à l'Article 6, et en tout état de cause, au plus tard le 31 juillet 2020, sauf autre date convenue entre les Parties (ci-après la « **Date de Réalisation** »).

Article 3. EVALUATION ET VERIFICATION DE L'APPORT

3.1 Méthodes d'évaluation de l'Apport

L'Apport envisagé aux termes du présent Traité d'Apport sera rémunéré par l'attribution de titres à l'Apporteur.

En conformité avec la réglementation comptable, la rémunération de l'apport a été déterminée sur la base d'une parité calculée à partir de la valeur réelle des Titres Apportés.

La parité d'échange est consentie et acceptée sur la base d'une valorisation (valeur réelle) des Titres Apportés constituant l'Apport, déterminée d'un commun accord entre les Parties, égale à un montant de 7 351,46 euros par Titre Apporté, représentant une valeur totale pour l'ensemble des Titres Apportés déterminée et arrondie, d'un commun accord entre les Parties, à 735 146 euros.

Cette valorisation résulte de l'accord express des Parties. Les méthodes d'évaluation retenues pour déterminer la valeur de l'apport sont décrites en annexe au Traité d'Apport.

S'agissant de sociétés placées sous contrôle commun, la Société et la Société Bénéficiaire étant détenues à 100 % par l'Apporteur, et en application des dispositions du règlement n°2017-01 de l'Autorité des Normes Comptable relatif à la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et assimilées, les titres sont apportés à leur valeur nette comptable dès lors que l'actif net est suffisant pour libérer le capital, ou à la valeur réelle dès lors que l'actif net est insuffisant pour libérer le capital.

L'actif net étant insuffisant pour libérer le capital, l'apport des Titres de la Société est valorisé à leur valeur réelle.

Les évaluations ci-dessus retenues ont été soumises à la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné.

Un original du rapport de la société BEWIZ AUDIT, représentée par Monsieur Camille BOIVIN, Commissaire aux apports désigné, demeurera annexé au présent contrat.

3.2 Vérification de l'Apport

Conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et R. 225-136 du Code de commerce, l'Apport est soumis, préalablement à sa réalisation définitive, à l'appréciation d'un ou de plusieurs Commissaires aux apports, désignés par décision prise à l'unanimité des associés de la Société Bénéficiaire ou, à défaut, par décision de justice, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

À cet effet, par décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire en date du 19 mai 2020, la société BEWIZ AUDIT a été désignée en qualité de Commissaire aux apports, avec pour mission (i) d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur de l'Apport effectué au profit de la Société Bénéficiaire et (ii) d'établir, à l'attention des associés de la Société Bénéficiaire, le rapport requis au titre de l'Apport afin d'indiquer le mode d'évaluation adopté pour l'Apport réalisé au profit de la Société Bénéficiaire, les raisons pour lesquelles ce mode d'évaluation a été retenu et d'affirmer que la valeur de l'Apport correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre augmentée de la prime d'apport.

Le rapport établi par le Commissaire aux apports est soumis au droit de communication de l'associé unique de la Société Bénéficiaire. Il sera tenu à la disposition de l'associé unique au siège social de la Société Bénéficiaire et fera l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Nantes huit (8) jours au moins avant la date des décisions de l'associé unique de la Société Bénéficiaire statuant sur l'Apport et sur la rémunération dudit Apport par augmentation de capital corrélative de la Société Bénéficiaire.

Article 4. ORIGINE DE PROPRIETE ET JOUISSANCE DES TITRES APPORTES

4.1 Origine de propriété

Les Titres Apportés appartiennent personnellement à l'Apporteur pour les avoir intégralement souscrits ou acquis avant ce jour.

4.2 Jouissance des Titres Apportés

La Société Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété et la jouissance des Titres Apportés, ainsi que de l'ensemble des droits qui y sont attachés, à compter de la Date de Réalisation.

Les Titres Apportés seront transférés à la Société Bénéficiaire coupon attaché, la Société Bénéficiaire ayant seule le droit de percevoir, à hauteur des Titres Apportés, les dividendes, acomptes sur dividendes et/ou distributions de toute nature qui seront mis en distribution à compter de la Date de Réalisation.

A compter de la réalisation définitive de l'Apport, la Société Bénéficiaire sera seule habilitée, aux lieu et place de l'Apporteur, à effectuer toute opération relative à la propriété des Titres Apportés correspondants. D'une manière générale, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres Apportés à compter de cette date.

Article 5. REMUNERATION DE L'APPORT

- 5.1 La valeur réelle d'une action de la Société Bénéficiaire a été déterminée par accord exprès des Parties à un montant de 102,47890 euros par action.

Compte tenu de la valeur réelle de chaque Titre Apporté de 7 351,46 euros, il sera remis 71,73 actions de la Société Bénéficiaire pour environ 1 Titre Apporté.

En contrepartie de l'Apport consenti par l'Apporteur et accepté par la Société Bénéficiaire et sur la base des calculs effectués en valeur réelle, l'Apporteur se verra attribuer, à la Date de Réalisation, un total de 7 173 actions (ci-après les « **Actions Nouvelles** ») à émettre par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital, d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Le nombre d'Actions Nouvelles de la Société Bénéficiaire émises au profit de l'Apporteur ayant été arrondi au nombre entier inférieur, la quote-part de la valeur réelle des Titres Apportés non rémunérée par l'attribution d'Actions Nouvelles d'un montant de 64,85 euros constitue une soulte à laquelle l'Apporteur renonce expressément.

- 5.2 Le capital social de la Société Bénéficiaire serait en conséquence augmenté, à la Date de Réalisation, d'un montant total de 717 300 euros, par émission de 7 173 actions de valeur nominale de 100 euros chacune.

La différence entre (i) la valeur d'apport des titres apportés au titre de l'Apport (soit 735 146 euros), et (ii) le montant nominal des actions nouvellement émises par la Société et attribuées à l'associé unique (soit 717 300 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 17 846 euros qui sera portée au passif de la Société Bénéficiaire au compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire. La prime d'apport pourra recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles créées par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'Apport, seront des actions ordinaires, entièrement libérées à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Bénéficiaire et seront soumises

à toutes les dispositions statutaires ainsi qu'aux décisions des associés de la Société Bénéficiaire.

Les Actions Nouvelles seront, à compter de la date d'émission, entièrement assimilées aux actions ordinaires anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que les actions de la catégorie à laquelle elles appartiennent.

Les Actions Nouvelles seront émises par inscription sur un compte ouvert au nom de l'Apporteur dans les registres d'associés de la Société Bénéficiaire. Une attestation d'inscription en compte sera remise par la Société Bénéficiaire à l'Apporteur.

Article 6. CONDITIONS SUSPENSIVES

- 6.1 La réalisation de l'Apport est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :
- (i) l'approbation de l'Apport ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération par une décision de l'Associé Unique de la Société Bénéficiaire ; et
 - (ii) l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire visée à l'Article 5 ci-dessus destinée à rémunérer l'Apport.
- 6.2 Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2020. A défaut, le présent Traité d'Apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf autre date convenue entre les Parties.

Article 7. DECLARATIONS

- 7.1 L'Apporteur déclare à la Société Bénéficiaire :
- (i) qu'il a la capacité et le pouvoir de conclure le présent Traité d'Apport et d'exécuter les obligations mises à sa charge ;
 - (ii) que le présent Traité d'Apport l'engage valablement dans toutes ses stipulations ;
 - (iii) que la signature du présent Traité d'Apport, l'exécution par lui des obligations qui en découlent et la réalisation des opérations qui y sont prévues ne requièrent aucune autorisation d'un tiers qui n'ait déjà été obtenue, ne constituent pas une violation par lui d'une disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ou des stipulations d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié et ne contreviennent à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale prise à son encontre ;
 - (iv) qu'il a régulièrement la pleine propriété des Actions Apportées ; et
 - (v) que les Actions Apportées sont libres de toute sûreté ou autre droit au profit de tout tiers.
- 7.2 L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de Réalisation, d'aliéner ou de prêter, sous quelque forme que ce soit, les Titres Apportés et de consentir sur les Titres Apportés tout gage, nantissement, garantie de droit réel ou personnel quelconque et s'engage à donner à la Société Bénéficiaire tous concours nécessaires, après la réalisation de l'Apport, en vue d'assurer la transmission des Titres Apportés.

Article 8. REGIME FISCAL

8.1 Déclaration préalable

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire entendent placer l'Apport consenti par l'Apporteur, sous le régime de faveur visée à l'article 210 A du Code général des impôts, et à ce titre s'obligent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à établir pour bénéficier, conformément aux dispositions de l'article 210 B du CGI du régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI ainsi que pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport.

8.2 Droits d'enregistrement

Les Parties déclarent que les éventuels droits d'enregistrement seront à la charge de la Société Bénéficiaire.

8.3 TVA

Le présent Apport n'est pas assujéti à la Taxe sur la valeur ajoutée.

8.4 Impôt sur les sociétés

8.4.1 L'Apporteur et la Société Bénéficiaire déclarent :

- i. qu'elles sont soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- ii. que les Titres Apportés représentent plus de 50 % du capital de la Société ;
- iii. que l'Apport remplit par conséquent les conditions prévues à l'article 210 B du Code général des impôts pour être fiscalement assimilé à l'apport d'une branche complète d'activité au sens de ce même article ;
- iv. qu'elles optent expressément pour l'application du régime fiscal de faveur des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts.

8.4.2 En vue de bénéficier de ce régime, l'Apporteur s'engage à calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des Titres reçus en rémunération de l'Apport en se reportant à la valeur fiscale des Titres Apportés enregistrée dans ses propres écritures.

8.4.3 De même, la Société Bénéficiaire s'engage à :

- i. reprendre dans son bilan toutes les provisions constituées par l'Apporteur en lien avec les Titres Apportés et dont l'imposition a été différée ;
- ii. calculer le montant des plus ou moins-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des titres apportés à la valeur fiscale de ces titres inscrite dans les comptes de l'Apporteur ;
- iii. se substituer en tant que de besoin à l'Apporteur pour la réintégration des résultats se rapportant à l'Activité Apportée dont la prise en compte aura été différée pour l'imposition de ce dernier.

8.4.4 En outre, l'Apporteur et la Société Bénéficiaire s'engagent :

- i. à se conformer aux obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies I du Code général des Impôt (état de suivi des plus-values) reprenant les informations prévues à l'article 38 quinquies de l'Annexe III au Code général des impôts ;

- ii. à tenir à jour le registre spécial visé à l'article 54 septies II du Code général des impôts relatif aux plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables bénéficiant du report d'imposition prévu par ce même article.
- 8.4.5 Enfin, la Société Bénéficiaire reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'Apporteur à l'occasion d'opérations antérieures portant sur les Titres de l'apporteur et ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière d'impôts sur les sociétés.

Article 9. FORMALITES DIVERSES

- 9.1 Dès la réalisation de l'Apport à la suite de la satisfaction des conditions suspensives visées à l'Article 6 ci-dessus, la Société Bénéficiaire effectuera dans les délais légaux toutes les formalités légales de dépôt, enregistrement et publicité prescrites par la loi, à l'effet de rendre opposable aux tiers l'Apport, ainsi que, le cas échéant, toutes déclarations nécessaires relatives au présent Apport.
- 9.2 Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés à cet effet :
- (i) aux soussignés ès qualités, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de réitérer l'Apport, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ; et
 - (ii) aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'Apport pour l'accomplissement des formalités légales requises.

Article 10. DIVERS

10.1 Confidentialité

Le Traité d'Apport revêt un caractère strictement confidentiel entre les Parties. En conséquence, les Parties s'engagent à ne pas faire état et plus généralement à ne rien divulguer concernant directement ou indirectement le Traité d'Apport, sauf s'ils elles y sont contraintes par une disposition législative ou réglementaire ou pour faire valoir leurs droits en justice.

10.2 Election de domicile

Pour l'exécution de l'Apport d'Apport et, en particulier des stipulations du présent Traité d'Apport, les Parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Article 11. DROIT APPLICABLE - LITIGES

- 11.1 Le Traité d'Apport et toute obligation contractuelle ou non contractuelle résultant du, ou relative au Traité d'Apport sont régis par le droit français et interprétés conformément à celui-ci.
- 11.2 Tous les litiges relatifs au présent Traité d'Apport (notamment sans que cela soit limitatif, relatif à l'existence, la validité, l'application, la résiliation et l'interprétation du présent Traité d'Apport et toute obligation non contractuelle résultant du, ou relative au présent Traité d'Apport) seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Nantes.

Article 12. STIPULATIONS DIVERSES

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées au préambule du Traité d'Apport font partie intégrante du Traité d'Apport.

Les Parties s'engagent à communiquer toutes informations et à délivrer et signer tous documents raisonnablement requis du fait de l'application des dispositions du Traité d'Apport.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du Traité d'Apport serait déclarée nulle ou sans effet sous quelque forme et sous quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Traité d'Apport poursuive ses effets sans discontinuité.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux

A Nantes, le 17 juillet 2020

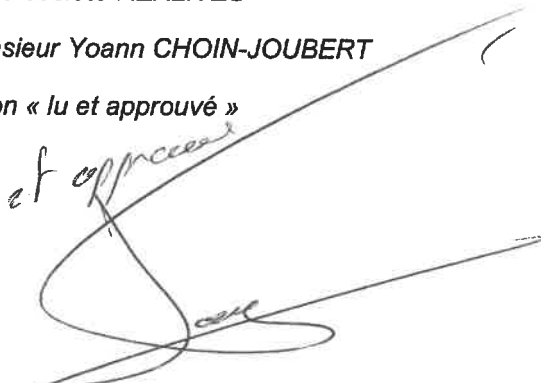
Pour la société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

représentée par son Président, la société REALITES

elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé



Pour la société REALITES

représentée par son Président-Directeur Général

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

signature précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé



REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Société par actions simplifiée au capital de 14 439 500 euros
Siège social : 103, route de Vannes – CS 10333 – 44803 Saint Herblain Cedex
480 772 326 RCS Nantes

STATUTS

Mis à jour suite aux décisions de l'associé unique en date du 31 juillet 2020

« Certifiés conformes »
Le Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a horizontal line crossing it, and a small 'ce' written below the main strokes.

ARTICLE 1 - FORME

La Société SITE & CITE a été constituée sous la forme de société à responsabilité limitée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 18 janvier 2005.

Elle a été transformée en société par actions simplifiée aux termes d'une décision unanime des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 14 avril 2006.

Elle continue d'exister entre les propriétaires des actions existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- De se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- L'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- Les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- Courtage en opérations de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la Société est : « REALITES MAITRISE D'OUVRAGE ».

Tous les actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S." et de l'énonciation du montant du capital social.

Les mêmes documents doivent aussi porter les mentions du siège social, du numéro d'immatriculation et de l'indication du greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 103 Route de Vannes - CS 10333 - 44803 SAINT-HERBLAIN Cedex.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision du Président, et partout ailleurs par décision collective des associés.

En cas de transfert décidé par le Président, celui-ci est autorisé à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 6 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Cette durée peut être prorogée par décision collective des associés, à une ou plusieurs reprises, sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

ARTICLE 7 - FORMATION DU CAPITAL

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté par les associés une somme en numéraire de quinze mille (15 000) euros, intégralement libérée, à hauteur de cinq mille (5 000) euros par Mademoiselle Mylène REFUVEILLE et de dix mille (10 000) euros par la société GROUPE REALITES.

Cette somme a été intégralement déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation le 14 janvier 2005 à la banque du Crédit Maritime sise à CARQUEFOU (44470), 3 rue du Tertre, ainsi qu'il résulte du certificat délivré par ladite banque.

Suivant délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 14 avril 2006 :

- le capital social a été augmenté par apport en numéraire d'une somme de cinq mille (5 000) euros pour être porté à vingt mille (20 000) euros,
- le capital social a été augmenté par l'incorporation directe au capital d'une somme de quinze mille (15 000) euros, prélevée sur le compte "Prime d'émission", pour être porté à trente cinq mille (35 000) euros, par création de 1 500 nouvelles parts sociales,
- le capital social a été augmenté par apport en numéraire d'une somme de huit mille sept cent cinquante (8 750) euros pour être porté à quarante trois mille sept cent cinquante (43 750) euros,
- le capital social a été augmenté par l'incorporation directe au capital d'une somme de cinquante six mille deux cent cinquante (56 250) euros, prélevée sur le compte "Prime d'émission", pour être porté à cent mille (100 000) euros, par création de 5 625 nouvelles parts sociales.

Suivant délibérations en date du 29 décembre 2006, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'augmenter le capital social de 195 660 euros par apport en numéraire et de 704 340 euros par incorporation de cette somme prélevée sur le compte « prime d'émission », de sorte que le capital social a été porté de 100 000 euros à 1 000 000 euros.

Suivant décisions en date du 31 octobre 2008, l'associé unique a décidé d'augmenter le capital social d'une somme :

- de 14 679,02 euros pour le porter à 1 014 679,02 euros, par l'émission de quatre cent trente quatre (434) actions de numéraire, au prix unitaire de 46,083 euros, libérées par l'associé unique par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la Société.
- de 5 320,98 euros, prélevée sur le compte « prime d'émission », par élévation de la valeur nominale de chacune des 30 000 actions composant le capital social.
- de 1 980 000 euros, par élévation de la valeur nominale de chacune des 30 000 actions composant le capital social, pour le porter de 1 020 000 euros à 3 000 000 d'euros, par

apport en numéraire libéré par l'associé unique par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la Société.

Suivant décisions en date du 06 avril 2012, l'associé unique a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 7.000.000 d'euros pour le porter à 10.000.000 d'euros par l'émission de soixante-dix-mille actions nouvelles (70.000) au prix unitaire de 100 euros libérées par l'associé unique par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la Société.

Suivant décisions en date du 27 mars 2013, l'associé unique a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 5.000.000 d'euros pour le porter à 15.000.000 d'euros par l'émission de cinquante mille actions nouvelles (50.000) au prix unitaire de 100 euros libérées par l'associé unique par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la Société.

Par décisions en date du 30 décembre 2016, la Société a procédé à une réduction de son capital social par voie de rachat et d'annulation de 120.000 actions d'une valeur nominale de 100 euros.

Par décisions de l'associé unique en date du 31 juillet 2020 :

- le capital social a été augmenté d'un montant de 7 897 900 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 78 979 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 3 000 000 euros à un montant de 10 897 900 euros ;
- le capital social a été augmenté d'un montant de 497 000 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 4 970 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 10 897 900 euros à un montant de 11 394 900 euros ;
- le capital social a été augmenté d'un montant de 717 300 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 7 173 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 11 394 900 euros à un montant de 12 112 200 euros ;
- le capital social a été augmenté d'un montant de 1 796 100 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 17 961 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 12 112 200 euros à un montant de 13 908 300 euros ;
- le capital social a été augmenté d'un montant de 531 200 euros par apport en nature, apport rémunéré par l'émission de 5 312 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, portant le capital social de la société d'un montant de 13 908 300 euros à un montant de 14 439 500 euros. »

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de quatorze million quatre cent trente-neuf mille cinq cents (14 439 500) euros.

Il est divisé en cent quarante-quatre mille trois cent quatre-vingt-quinze (144 395) actions de cent (100) euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 144 395, entièrement souscrites et intégralement libérées, et attribuées à l'associé unique. »

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

I - Le capital social peut être augmenté par tous moyens et selon toutes modalités, prévus par la loi et les textes en vigueur sur décision collective des associés.

ARTICLE 10 - LIBERATION DES ACTIONS

Lors de la constitution de la société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

1. Droits et obligations générales

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

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux décisions des associés et aux présents statuts.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

2. Droits de vote et participation aux assemblées

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

En outre, chaque action ouvre notamment les droits suivants pouvant être exercés dans les conditions et sous les éventuelles restrictions légales et réglementaires : droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital ou aux émissions d'obligations convertibles en actions, droit à l'information permanente ou préalable aux consultations collectives ou assemblées générales, droit de poser des questions écrites avant toute consultation collective ou, deux fois par an, sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation, droit de récuser les commissaires aux comptes.

3. Droits dans les bénéfices et sur l'actif social

Chaque action donne droit dans les bénéfices et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS - NUE PROPRIETE - USUFRUIT

13.1 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

13.2 - Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propiétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les actionnaires peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux assemblées générales. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

13.3 - Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

ARTICLE 14 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La transmission des actions s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société et signé par le cédant ou son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard, dans les huit jours qui suivent celle-ci.

La société peut exiger que les signatures apposées sur l'ordre de mouvement soient certifiées par un officier public ou un maire sauf dispositions législatives contraires.

ARTICLE 15 - AGREMENT

Article supprimé par décision de l'associé unique en date du 30 novembre 2009

ARTICLE 16 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Article supprimé par décision de l'associé unique en date du 30 novembre 2009

ARTICLE 17 - DIRECTION DE LA SOCIETE

17.1 - PRESIDENT

1. Désignation

La Société est administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non de la Société.

Le Président est désigné par l'associé unique ou par décision collective des associés prise à la majorité requise pour les décisions ordinaires.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

La personne morale nommée Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

2. Pouvoirs du Président

Le Président assume l'administration et la direction générale de la Société

Vis-à-vis des tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société sous réserve des pouvoirs que la loi a attribués expressément à la collectivité des associés (art L.227-9 C. com) et dans la limite de son objet social.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Dans les rapports avec la Société à titre de règlement interne, et sans que cette limitation soit opposable au tiers, les pouvoirs du Président pourront être limités par décision, de la décision collective des associés ou de l'associé unique.

Dans les rapports entre la Société et son comité d'entreprise, le Président constitue l'organe social auprès duquel les délégués dudit comité exercent leurs droits en application de l'article 2323-66 du Code du travail.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

3. Durée des fonctions

Le Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par décision collective des associés pour une durée déterminée ou indéterminée, précisée lors de sa nomination ou du renouvellement de ses fonctions. A défaut de précision dans la décision de nomination ou de renouvellement, le Président est nommé pour une durée indéterminée.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président est révocable à tout moment par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité des voix. La décision de révocation du Président peut ne pas être motivée.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de 30 jours, lequel pourra être réduit par décision collective des associés qui auront à statuer sur le remplacement du président démissionnaire.

En cas de vacance par décès ou démission du Président, la collectivité des associés est réunie à l'initiative de l'associé le plus diligent ou du Directeur Général en vue de procéder à la nomination d'un nouveau Président.

4. Rémunération du Président

Le Président peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à ses fonctions dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Cette rémunération peut consister en un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le Président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

Cette rémunération et ces frais sont comptabilisés en frais généraux de la Société.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale nommée Président, peut être également lié à la société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

17.2 - DIRECTEURS GENERAUX ET DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES

1. Désignation

La collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires, peut nommer soit un ou plusieurs Directeurs Généraux, soit un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués par région, qui peuvent être soit des personnes physiques, soit des personnes morales, associées ou non de la Société, salariées ou non de la Société.

Lorsque le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

2. Durée des fonctions - Démission - Révocation

Le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par décision des associés, pour une durée déterminée ou indéterminée, précisée lors de sa nomination ou du renouvellement de ses fonctions, sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Les fonctions de Directeur Général et de Directeur Général Délégué prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation ou l'expiration de son mandat.

En cas de vacance par décès ou démission du Directeur Général ou du Directeur Général Délégué, la collectivité des associés peut procéder à la nomination d'un nouveau Directeur Général ou Directeur Général Délégué.

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué peuvent démissionner de leur mandat sous réserve de respecter un préavis de trois mois, lequel pourra être réduit par la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

La démission des fonctions de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée ou tout autre moyen accepté par les associés.

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué sont révocables à tout moment par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires. La décision de leur révocation peut ne pas être motivée.

3. Rémunération

La collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires peut décider d'attribuer, ou non, une rémunération au Directeur Général et au Directeur Général Délégué et fixe, le cas échéant, le montant et les modalités de cette rémunération.

La collectivité des associés délibérant aux conditions prévues pour les décisions ordinaires, peut décider de rembourser au Directeur Général et au Directeur Général Délégué, sur justificatifs, des dépenses exposées par eux et nécessitées par l'exercice de leurs fonctions.

Le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué, personne physique, peut bénéficier d'un contrat de travail au sein de la société.

4. Pouvoirs

Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision collective des associés, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué par région disposent des mêmes pouvoirs de direction que le Président, étant ici précisé que les pouvoirs du Directeur Général Délégué sont naturellement limités à sa région d'attribution.

Sauf décision contraire de la collectivité des associés, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué disposent du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directeur Général ou du Directeur Général Délégué qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que les actes dépassaient cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des présents statuts suffise à constituer cette preuve.

17.3 - VICE PRESIDENT

1. Désignation

La collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires, peut nommer un Vice Président, qui peut être soit une personne physique, soit une personne morale, associée ou non de la Société, salariée ou non de la Société.

Lorsque le Vice Président est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

2. Durée des fonctions - Démission - Révocation

Le Vice Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par décision des associés, pour une durée déterminée ou indéterminée, précisée lors de sa nomination ou du renouvellement de ses fonctions, sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Les fonctions de Vice Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation ou l'expiration de son mandat.

En cas de vacance par décès ou démission du Vice Président, la collectivité des associés peut procéder à la nomination d'un nouveau Vice Président.

Le Vice Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois mois, lequel pourra être réduit par la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

La démission des fonctions de Vice Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée ou tout autre moyen accepté par les associés.

Le Vice Président est révocable à tout moment par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires. La décision de révocation du Vice président peut ne pas être motivée.

3. Rémunération

La collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires peut décider d'attribuer, ou non, une rémunération au Vice Président et fixe, le cas échéant, le montant et les modalités de cette rémunération.

La collectivité des associés délibérant aux conditions prévues pour les décisions ordinaires, peut décider de rembourser le Vice Président, sur justificatifs, des dépenses exposées par lui et nécessitées par l'exercice de ses fonctions.

Le Vice Président, personne physique, peut bénéficier d'un contrat de travail au sein de la société.

4. Pouvoirs

Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision collective des associés, le Vice Président dispose des mêmes pouvoirs de direction que le Président.

Sauf décision contraire de la collectivité des associés, le Vice Président dispose du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Vice Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que les actes dépassaient cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des présents statuts suffise à constituer cette preuve.

ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE

Les dirigeants et les associés de la société s'engagent, pendant la durée de leur mandat ou de détention de leurs actions, et pendant une période d'un an à compter de la cessation de leurs fonctions ou de la perte de la qualité d'associé, pour quelque cause que ce soit, à ne pas s'intéresser ou contribuer, de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, à une entité exerçant une activité concurrençant ou susceptible de concurrencer la société, et notamment à ne pas être salarié, associé, consultant ou fournisseur d'une société exploitant des activités concurrentes de celles de la société ou de ses filiales.

ARTICLE 19 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, l'associé intéressé ne participant pas au vote.

En application des dispositions de l'article L. 227-11 du Code de commerce, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, sont communiquées au commissaire aux comptes. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au président et aux autres dirigeants de la société.

ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires, nommés et exerçant leur mission conformément à la loi.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

ARTICLE 21 - DECISIONS DES ASSOCIES

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée des associés. Il ne peut déléguer ses pouvoirs. Ses décisions sont constatées par des procès-verbaux signés par lui.

En cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- fixation de la rémunération du Président et du Directeur Général ;
 - approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
 - approbation des conventions réglementées,
 - nomination, renouvellement et révocation des commissaires aux comptes,
 - augmentation, amortissement et réduction du capital social,
 - transformation de la société,
 - fusion, scission ou apport partiel d'actif,
 - prorogation de la durée de la société ;
 - émission de toute valeur mobilière, donnant droit à des actions ou non ;
- Emission de tout droit de souscription, de conversion, d'attribution ou d'échange, pouvant donner droit immédiatement ou à terme à des valeurs mobilières.
- dissolution et liquidation de la société,
 - inaliénabilité des actions,
 - suspension des droits de vote et exclusion d'un associé ou cession forcée de ses actions,
 - augmentation des engagements des associés,
 - nomination, révocation et rémunération du Président et du (ou des) Directeur(s) Général(Généraux),
 - modification des statuts, sauf transfert du siège social dans un département limitrophe,

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président et/ou du (ou des) Directeur(s) Général(Généraux).

En présence d'un associé unique, celui-ci exercera les pouvoirs dévolus par la loi et les statuts aux associés, lorsqu'une prise de décision collective est nécessaire. Les modalités de consultation des associés sont alors inapplicables.

ARTICLE 22 - FORME DES DECISIONS

1.1 Convocation

Sauf les cas ci-après prévus, les décisions collectives des associés sont prises, au choix du Président, soit en assemblée générale réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation, soit par consultation par correspondance, soit par téléconférence téléphonique ou audiovisuelle. Elles peuvent aussi s'exprimer dans un acte authentique ou sous seing privé signé par tous les associés. Tous moyens de télécommunication peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

Quel qu'en soit le mode, toute consultation de la collectivité des associés doit faire l'objet d'une convocation préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions présentées à leur approbation.

Cette convocation est faite par tous moyens et doit intervenir quinze jours au moins avant la date de la consultation. L'assemblée peut toutefois se réunir sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Les consultations de la collectivité des associés sont provoquées par le Président ou, en cas de carence du Président, par un mandataire désigné en justice.

Les consultations de la collectivité des associés peuvent également être provoquées par le Président sur demande d'un ou plusieurs associés représentant au moins 20% des droits de vote.

En outre, le commissaire aux comptes peut, à toute époque, provoquer une consultation de la collectivité des associés.

1.2 Assemblées générales

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président, par l'auteur de la convocation ou par un associé désigné par l'assemblée.

Pendant la période de liquidation, l'assemblée est convoquée par le liquidateur.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé ou toute autre personne désignée à cet effet. Chaque associé peut disposer d'un nombre illimité de mandats. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui que se prévaut de l'irrégularité du mandat.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence.

1.3 Consultation écrite

En cas de consultation écrite, la personne ayant pris l'initiative de la consultation doit adresser à chacun des associés par courrier recommandé avec accusé de réception, un bulletin de vote, en deux exemplaires, portant les mentions suivantes :

- Sa date d'envoi aux associés ;
- La date à laquelle la société devra avoir reçu les bulletins de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai minimal de réception des bulletins sera de dix jours et le délai maximal de 15 jours à compter de la date d'expédition du bulletin de vote ;
- La liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision ;
- Le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet) ;
- L'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case ont été cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, et, à défaut, au siège social.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Dans les cinq jours ouvrés suivant la réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, la personne ayant pris l'initiative de la consultation établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

1.4 Consultation par voie de téléconférence

En cas de consultation de la collectivité des associés par voie de téléconférence, la personne ayant pris l'initiative de la consultation, dans la journée de la consultation, établit, date et signe un exemplaire du procès-verbal des délibérations de la séance portant :

- L'identité des associés ayant voté ;
- Celle des associés n'ayant pas participé aux délibérations ;
- Ainsi que, pour chaque résolution, l'identification des associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption, abstention ou rejet).

La personne ayant pris l'initiative de la consultation en adresse immédiatement un exemplaire par télécopie ou tout autre procédé de communication écrite à chacun des associés. Les associés votent en retournant une copie au président, le jour même, après signature, par télécopie ou tout autre procédé de communication écrite.

En cas de délégations de pouvoirs, une preuve des mandats est également communiquée à la personne ayant pris l'initiative de la consultation par le même moyen.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux associés et les copies en retour signées des associés sont conservées au siège social.

1.5 Délibérations prises par acte sous seing privé ou notarié

Lorsque les décisions résultent du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, celui-ci doit comporter les noms de tous les associés et la signature de chacun d'eux. Cet acte est établi sur le registre des procès verbaux.

Les assemblées générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité d'entreprise en cas d'urgence, soit par le commissaire aux comptes.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite huit jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

ARTICLE 23 - REGLES DE MAJORITE

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi ou par les présents statuts, seront prises par décision des associés représentant au moins 75 % des droits de vote de la Société.

Les autres décisions seront prises par décision des associés représentant la majorité des droits de vote de la Société.

Doivent être prises à l'unanimité des associés disposant du droit de vote les décisions collectives suivantes :

- celles prévues par les dispositions légales,
- les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés.

ARTICLE 24 - PROCES-VERBAUX DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire et établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, l'identité des associés présents et représentés et celle de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 25 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les rapports établis par le Président doivent être tenus à la disposition des associés huit jours avant la date de la consultation, ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés du dernier exercice lors de la décision collective statuant sur ces comptes.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

ARTICLE 26 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Il établit enfin le rapport de gestion du groupe.

ARTICLE 27 - DETERMINATION ET AFFECTATION DES BENEFICES SOMMES DISTRIBUABLES

Les sommes distribuables sont déterminées conformément aux dispositions du Code de commerce.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, les associés de la Société déterminent la part de ces sommes qui leur est attribuée sous forme de dividende. S'il y a lieu, les associés affectent la part non distribuée du bénéfice de l'exercice dans les proportions qu'ils déterminent, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, soit au compte « *report à nouveau* ».

Les pertes, s'il en existe, sont portées au compte « *report à nouveau* » ou compensées avec les réserves disponibles existantes.

ARTICLE 28 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les dividendes sont mis en paiement sur décision des associés ou, à défaut, du Président dans un délai maximum de neuf mois, après la clôture de l'exercice. Ce délai peut être prorogé par décision judiciaire.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision collective des associés délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires ou à défaut par le Président

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 29 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum dans les sociétés anonymes, et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'Assemblée Générale doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'Assemblée n'a pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 30 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La Société peut se transformer en société d'une autre forme si, au moment de la transformation, elle a au moins deux ans d'existence et si elle a établi et fait approuver par les actionnaires le bilan de ses deux premiers exercices.

La décision de transformation est prise sur le rapport des Commissaires aux comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de tous les associés qui acceptent d'être commandités.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation en société par actions simplifiée est décidée à l'unanimité des actionnaires.

ARTICLE 31 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est dissoute à l'expiration du terme fixé par les statuts, sauf prorogation, ou par décision des associés délibérant collectivement.

Aux termes de l'article L. 227-4 du Code de commerce, en cas de réunion en une seule main de toutes les actions de la société, les dispositions de l'article 1844-5 du Code civil relatives à la dissolution judiciaire ne sont pas applicables.

La société est en liquidation, dès l'instant de sa dissolution, pour quelque cause que ce soit.

La dissolution met fin aux fonctions du Président et du Directeur Général.

Le commissaire aux comptes conserve son mandat jusqu'à la clôture des opérations de liquidation.

Les associés délibérant collectivement conservent les mêmes pouvoirs qu'au cours de la vie sociale pendant la période de liquidation.

Les associés délibérant collectivement qui prononcent la dissolution règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la législation en vigueur.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention "Société en liquidation" ainsi que du nom du ou des liquidateur(s) sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Les actions demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société, soit par décision judiciaire à la demande d'un tiers, soit par déclaration au greffe du Tribunal de commerce faite par l'actionnaire unique, entraîne la transmission universelle du patrimoine, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Ces dispositions ne sont pas applicables si l'actionnaire unique est une personne physique.

ARTICLE 32 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, soit entre la société et les associés titulaires de ses actions, soit entre les associés titulaires d'actions eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.