

RCS : BORDEAUX

Code greffe : 3302

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 B 01572

Numéro SIREN : 751 208 448

Nom ou dénomination : EAG DEVELOPPEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 15/01/2024 sous le numéro de dépôt 1132

CONTRAT D'APPORT DE TITRES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Arthur, Eric, Claude, Marie MYON,

Né à SAINT-HERBLAIN (44800), le 24 février 2006,

De nationalité française,

Demeurant à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson,

Monsieur Paul, Antoine, Amaury, Marie MYON,

Né à BORDEAUX (33000), le 8 mars 2009,

De nationalité française,

Demeurant à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson,

Monsieur Hugues, Hubert, Martin, Marie MYON,

Né à BORDEAUX (33000), le 29 août 2012,

De nationalité française,

Demeurant à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson,

Représentés aux présentes par leurs représentants légaux,

Monsieur Edouard MYON et Madame Anne-Gaëlle MYON

***Ci-après dénommés ensemble les "APPORTEURS",
Et individuellement l'"APPORTEUR",
D'une part,***

ET

La société EAG DEVELOPPEMENT,

Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1 000 euros,

Ayant son siège social à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 751 208 448,

Représentée aux présentes par son Gérant, Monsieur Edouard MYON,

***Ci-après dénommée la "SOCIETE BENEFICIAIRE",
D'autre part,***

En présence de :

La société IDEAL GROUPE,

Société par actions simplifiée au capital de 12 087 800 euros,

Ayant son siège social à BORDEAUX (33200), 21-35 rue de l'Ecole Normale,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 532 657 491,

Représentée aux présentes par Monsieur Edouard MYON, gérant de la Société EAG DEVELOPPEMENT, elle-même Présidente de la société IDEAL GROUPE

***En qualité d'usufruitière des 100 parts sociales de la
Société FONCIERE VM***

DS
EM

DS
Agn

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Les APPORTEURS souhaitent faire apport à la SOCIÉTÉ BENÉFICIAIRE les parts sociales qu'ils détiennent dans la société **FONCIERE VM**, dont les caractéristiques sont les suivantes :

FONCIERE VM

Société civile immobilière au capital de 100,00 euros,
Dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000), 7 rue Crozilhac,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 828 236 117,
et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Capital social :

Le capital est fixé à la somme de 100,00 euros, divisé en 100 parts d'une valeur nominale d'1,00 euro chacune, entièrement libérées et attribuées de la manière suivante :

Monsieur Arthur MYON**En nue-propriété :**

Dix parts sociales

Numérotées de 1 à 10 inclus

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus 1/3 d'indivis des 20 parts

Monsieur Paul MYON**En nue-propriété :**

Dix parts sociales

Numérotées de 11 à 20 inclus

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus 1/3 d'indivis des 20 parts

Monsieur Hugues MYON**En nue-propriété :**

Dix parts sociales

Numérotées de 21 à 30 inclus

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus 1/3 d'indivis des 20 parts

Sous l'usufruit temporaire de premier rang de la société IDEAL GROUPE, identifiée au SIREN sous le n° 532 657 491 immatriculée au RCS de BORDEAUX
Et sous l'usufruit successif de Monsieur et Madame Edouard MYON / LE LEYOUR

Monsieur Louis VITAL,**En nue-propriété :**

Dix parts sociales

Numérotées de 51 à 60 inclus

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 81 à 100 inclus 1/3 d'indivis des 20 parts

Monsieur Charles VITAL,**En nue-propriété :**

Dix parts sociales

Numérotées de 61 à 70 inclus

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 81 à 100 inclus 1/3 d'indivis des 20 parts

Madame Ana VITAL,**En nue-propriété :**

Dix parts sociales

Numérotées de 71 à 80 inclus

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 81 à 100 inclus 1/3 d'indivis des 20 parts

Sous l'usufruit temporaire de premier rang de la société IDEAL GROUPE, identifiée au SIREN sous le n° 532 657 491 immatriculée au RCS de BORDEAUX
Et sous l'usufruit successif de Monsieur et Madame Pierre VITAL / BOIREAU

Objet social

La Société a pour objet l'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles appartenant à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

Direction

La Société **FONCIERE VM** est gérée par Messieurs Edouard MYON et Pierre VITAL.

Origine de propriété des titres apportés

Par acte authentique en date du 13 septembre 2021, Messieurs Arthur MYON, Paul MYON et Hugues MYON ont chacun reçu en donation-partage de Monsieur Edouard MYON :

- 1 part sociale
- Un tiers d'indivis de 2 parts sociales

Par Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 septembre 2023, les associés ont décidé de diviser le capital social, initialement divisé en 10 parts sociales de 10,00 euros chacune, **en 100 parts sociales d'1,00 euro chacune, numérotées de 1 à 100 inclus.**

Cet échange intervenant sans rompu a été réalisé par voie de remplacement des 10 parts anciennes de 10,00 euros chacune par 100 parts nouvelles d'1,00 euro chacune, attribuées aux associés à raison de 10 parts nouvelles pour 1 part ancienne.

Représentants légaux des apporteurs

Les APORTEURS sont actuellement mineurs.

En vue d'autoriser le présent apport tel que désigné ci-dessous à l'article 1, une requête a été adressée en date du 24 octobre 2023, par Monsieur Edouard MYON et Madame Anne-Gaëlle LE LEYOUR épouse MYON, au Juge des affaires familiales – service des tutelles des Mineurs du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX.

Par ordonnance du 3 janvier 2024, Agnès ROLLAND, Juge aux affaires familiales statuant en qualité de juge des tutelles,

- a autorisé ledit apport des parts en nue-propiété de la société **FONCIERE VM** détenues par **Messieurs Arthur, Hugues et Paul MYON**, au profit de la société **EAG DEVELOPPEMENT** ;
- a désigné **Madame Anne-Gaëlle LE LEYOUR épouse MYON**, mère des mineurs, pour représenter les mineurs, APORTEURS.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - APPORT

Les APPORTEURS, soussignés de première part, apportent à la société **EAG DEVELOPPEMENT**, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Edouard MYON, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués à **944 000,00 euros** répartis comme suit :

Monsieur Arthur MYON,

Dix parts sociales numérotées de 1 à 10 inclus

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus

Monsieur Paul MYON,

Dix parts sociales numérotées de 11 à 20 inclus

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus

Monsieur Hugues MYON,

Dix parts sociales numérotées de 21 à 30 inclus

Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus

Ces parts font l'objet d'une mission d'audit réalisée par Madame Audrey VERGES, Commissaire aux comptes associée de la société,

AUDIT AQUITAINE COMMISSARIAT AUX COMPTES

19, boulevard Alfred Daney

BP 50241

33028 Bordeaux Cedex

333 485 084 RCS BORDEAUX

désignée en qualité de commissaire aux apports par l'associé unique en date du 15 septembre 2023, dont le rapport en date du 26 septembre 2023, est annexé aux présentes.

Cet apport est consenti par les APPORTEURS à la SOCIETE BENEFICIAIRE, net de tout passif.

ARTICLE 2 - RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

En rémunération des apports ci-dessus désignés et évalués à la somme de **NEUF-CENT-QUARANTE-QUATRE-MILLE EUROS (944 000,00 €)**, il sera attribué aux APPORTEURS huit (8) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de **DIX EUROS (10,00 €)** chacune, numérotées de 101 à 108 inclus.

Prime d'émission

La différence entre la rémunération de l'apport (944 000,00 €) et le montant de l'augmentation de capital social (80,00 €) soit **NEUF-CENT-QUARANTE-TROIS-MILLE-NEUF-CENT-VINGT EUROS (943 920,00 €)** constitue une prime d'émission qui sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par les associés réunis en assemblée générale.

Attribution

Les parts sociales entièrement libérées seront attribuées aux APPORTEURS en fonction de leurs apports respectifs.

En conséquence, la rémunération des apports sera effectuée entre les associés comme suit :

Monsieur Arthur MYON

2 parts sociales en pleine propriété numérotées 101 et 102,

Un tiers indivis des 2 parts sociales numérotées 107 et 108,

attribuées en rémunération de ses parts sociales de la **SCI FONCIERE VM**

Monsieur Paul MYON

2 parts sociales en pleine propriété numérotées 103 et 104,
Un tiers indivis des 2 parts sociales numérotées 107 et 108,
attribuées en rémunération de ses parts sociales de la **SCI FONCIERE VM**

Monsieur Hugues MYON

2 parts sociales en pleine propriété numérotées 105 et 106,
Un tiers indivis des 2 parts sociales numérotées 107 et 108,
attribuées en rémunération de ses parts sociales de la **SCI FONCIERE VM**

Ces 8 parts nouvelles porteront jouissance au jour de la réalisation définitive dudit apport et seront, à tous égards, assimilées aux parts anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toute retenue d'impôts, en sorte que toutes les actions de même nature sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou tout remboursement effectué pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

ARTICLE 3 - RÉALISATION DE L'APPORT

L'apport ne deviendra définitif qu'après la signature des statuts, aux termes desquels il sera procédé à l'évaluation définitive des apports en nature au vu du rapport établi par le commissaire aux apports.

Cette signature devra intervenir au plus tard le 30 juin 2024 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 4 - DÉCLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES

Par la signature du présent contrat d'apport, chaque partie déclare, chacune pour ce qui la concerne, s'être acquittée et garantit à l'autre partie qu'elle continuera de s'acquitter, pendant toute la durée d'exécution du contrat, de toutes ses obligations conformément à la Loi.

Chaque partie déclare et garantit aux autres parties ce qui suit :

- la signature, la remise et exécution du contrat d'apport au nom de la partie ont le cas échéant été dûment autorisés et le contrat d'apport, une fois signé, engage la partie conformément à ses termes ;
- la Partie a la capacité de signer et d'exécuter le contrat ;
- aucune autorisation de la part d'un tiers n'est requise pour la signature et l'exécution du contrat d'apport par la partie ;
- la signature et l'exécution du contrat par la partie ne violent aucune obligation découlant d'un contrat, de ses statuts, de la Loi, ou d'une autre obligation légale ou réglementaire applicable à la partie.

ARTICLE 5 - DÉCLARATIONS DE L'APPORTEUR

L'APPORTEUR déclare qu'au jour de la réalisation définitive de l'Apport :

Les titres apportés sont intégralement libérés, ils sont librement cessibles et ils ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité quelconque. Il n'existe aucune convention qui permette à un tiers d'exercer des droits quelconques sur lesdits titres du fait de l'apport ;

L'APPORTEUR détient tous les droits de propriété réguliers sur lesdits titres, ceux-ci ne faisant l'objet d'aucun litige. L'APPORTEUR est en conformité avec toutes les réglementations fiscales ou autres et formellement habilités à apporter lesdits titres ;

La société **FONCIERE VM** dont les titres sont apportés n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ;

Il n'existe aucune stipulation d'une clause relative à l'information et notamment aucune clause d'intuitu personae, dans un accord ou une convention conclu avec un cocontractant de la société **FONCIERE VM** dont les titres sont apportés, en cas de modification dans ses associés et/ou de ses mandataires sociaux. Aucune information expresse et préalable de chaque cocontractant intéressé concernant l'apport avec les conséquences y attachées, n'a dû être effectuée à l'initiative de l'APPORTEUR ou de la société **FONCIERE VM** préalablement à l'apport et à la constitution de la SOCIETE BENEFICIAIRE. L'apport n'entraînera d'aucune manière quelque remise en cause de termes, charges ou conditions desdits contrats. La signature et l'exécution du contrat par l'APPORTEUR ne violent aucune obligation de l'APPORTEUR ou de la société **FONCIERE VM** découlant d'un contrat, de statuts, de la Loi, ou d'une autre obligation légale ou réglementaire applicable à la Partie ;

D'une manière générale, la SOCIETE BENEFICIAIRE sera expressément subrogée dans tous les droits et obligations de l'APPORTEUR, attachés aux titres apportés ;

Dès la réalisation définitive de l'apport, la SOCIETE BENEFICIAIRE sera seule habilitée, aux lieu et place de l'APPORTEUR, à effectuer toute opération relative à la propriété des titres apportés ou en résultant, sauf à requérir, en cas de besoin, l'assistance de l'APPORTEUR.

ARTICLE 6 – REGIME D'IMPOSITION DES APPORTS ET DECLARATIONS FISCALES

Chacune des Parties a été informée et le reconnaît expressément, des sanctions applicables conformément à la Loi, aux insuffisances et dissimulations et aux affirmations de sincérité frauduleuses.

Chacune des Parties affirme expressément sous les peines notamment civiles et pénales édictées conformément à la Loi et notamment à l'article 1837 du Code General des Impôts que le Contrat exprime l'intégralité de la rémunération de l'Apport et du passif pris en charge.

L'APPORTEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes les obligations relatives à l'imposition, à la taxation et plus généralement tout ce qui pourrait être la conséquence directe ou indirecte de l'apport au regard de la Loi et notamment de la législation fiscale applicable.

Les Parties indiquent placer leurs apports sous le régime du sursis d'imposition des plus-values de cession des titres sociaux visé par l'article 150 UB du Code Général des Impôts (CGI).

Les Parties déclarent avoir pris parfaite connaissance du régime du sursis d'imposition visé par l'article 150 UB du Code Général des Impôts.

L'opération est considérée comme présentant un caractère intercalaire et n'est donc pas imposable lors de l'échange des titres mais lors de la cession ultérieure des titres reçus en échange.

La plus-value, qui n'est pas constatée au titre de l'année de l'échange, n'a donc pas à être déclarée par le contribuable.

La cession ultérieure des titres emporte imposition de la plus-value établie sur la différence entre le prix de cession et le prix ou la valeur d'acquisition des titres remis à l'échange.

ARTICLE 7 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

ARTICLE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Pour les APPORTEURS, en leur domicile personnel à BORDEAUX (33200), 367 boulevard du Président Wilson,

- Pour la SOCIETE BENEFICIAIRE en son siège social indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 9 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la SOCIETE BENEFICIAIRE, qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 10 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties conviennent expressément et à l'unanimité que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le code civil, et plus particulièrement par l'article 1375 dudit code, l'établissement d'un original du présent du Contrat d'apport de titres ne sera pas requis à titre de preuve du présent contrat.

Les Parties reconnaissent et acceptent à l'unanimité que le Contrat d'apport de titres soit signé par voie de signature électronique via la plateforme Docusign en application des articles 1367 et suivants du Code civil et que la transmission électronique du Contrat d'apport de titre ainsi signé vaille preuve, entre elles, de leur existence, leur origine, de leur réception, de leur intégrité.

En conséquence de ce qui précède, les Parties reconnaissent et acceptent à l'unanimité que le Contrat d'apport de titres entrera en vigueur à la date de sa signature par le dernier des signataires.

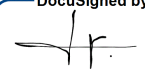
Fait à BORDEAUX

Le 8 janvier 2024

LES APPORTEURS

Arthur MYON
Paul MYON
Hugues MYON

Représentés aux présentes par leurs représentants légaux
Edouard MYON et Anne-Gaëlle MYON

DocuSigned by:

F8DA09CB4A7A4AC...

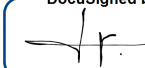
DocuSigned by:

1F72D084FA38469...

LA SOCIETE BENEFICIAIRE

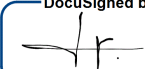
La société EAG DEVELOPPEMENT

Représentée aux présentes par son Gérant, Edouard MYON

DocuSigned by:

F8DA09CB4A7A4AC...
Pour intervention

La société IDEAL GROUPE

Représentée aux présentes par Edouard MYON

DocuSigned by:

F8DA09CB4A7A4AC...

In Extenso

AUDIT AQUITAINE COMMISSARIAT AUX COMPTES

19 Boulevard Alfred Daney
BP 50241
33028 Bordeaux Cedex

Tél : 05 57 19 40 00
Fax : 05 57 19 40 50
bordeaux@inextenso.fr

EAG DEVELOPPEMENT

*Société à responsabilité limitée unipersonnelle
au capital de 1 000 euros*

Siège social : 367 Boulevard du Président Wilson
33200 BORDEAUX

751 208 448 RCS BORDEAUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

In Extenso

AUDIT AQUITAINE COMMISSARIAT AUX COMPTES

19 Boulevard Alfred Daney
BP 50241
33028 Bordeaux Cedex

Tél : 05 57 19 40 00
Fax : 05 57 19 40 50
bordeaux@inextenso.fr

EAG DEVELOPPEMENT

*Société à responsabilité limitée unipersonnelle
au capital de 1 000 euros*

Siège social : 367 Boulevard du Président Wilson
33200 BORDEAUX

751 208 448 RCS BORDEAUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société EAG DEVELOPPEMENT, concernant les apports en nature devant être effectués, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-33 du Code de commerce.

Les apports en nature ont été arrêtés dans le contrat d'apport communiqué sous forme de projet le 19 septembre 2023.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences sont destinées, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur du nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

Dans le cadre d'une restructuration juridique, l'opération consiste en l'apport par 3 personnes à la société EAG DEVELOPPEMENT de parts sociales de la société FONCIERE VM.

1.2. Présentation des parties en présence

Personnes apporteuses :

En qualité de représentants légaux, Monsieur Edouard MYON et Madame Anne-Gaëlle MYON représentent les apporteurs mineurs :

Les représentants légaux :

- Madame Anne-Gaëlle LE LEYOUR épouse MYON, née le 5 février 1979 à FIGEAC, demeurant à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson, La mère,
- et
- Monsieur Edouard MYON, né le 1er mai 1978 à AMIENS, demeurant à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson, Le père,

Les apporteurs :

× **Monsieur Arthur, Eric, Claude, Marie MYON,**
Né à SAINT-HERBLAIN (44800), le 24 février 2006,
De nationalité française,
Demeurant à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson,

× **Monsieur Paul, Antoine, Amaury, Marie MYON,**
Né à BORDEAUX (33000), le 8 mars 2009,
De nationalité française,
Demeurant à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson,

× **Monsieur Hugues, Hubert, Martin, Marie MYON,**
Né à BORDEAUX (33000), le 29 août 2012,
De nationalité française,
Demeurant à BORDEAUX (33000), 367 boulevard du Président Wilson,

Société bénéficiaire des apports :

x La société EAG DEVELOPPEMENT,

La société est une société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement libérées et attribuées en totalité à l'associé unique.

Son siège social est sis 367 boulevard du Président Wilson à Bordeaux (33 000).

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 751 208 448 et est représentée par son Gérant, Monsieur Edouard MYON.

La Société a pour objet :

- Toute activité de maîtrise d'ouvrage, d'ingénierie et d'études techniques concernant les ouvrages de génie civil ou de bâtiments et les infrastructures ;
- Toute activité de conseil d'entreprises en matière de gestion administrative, financière ou sociale, en matière de commercialisation, marketing comme en matière de conception, réalisation, ingénierie, dans le domaine de l'immobilier ;
- La prise de participation dans le capital de toutes sociétés ou entreprises françaises ou étrangères sous quelque forme que ce soit et notamment par la souscription, l'acquisition ou la vente de toutes valeurs mobilières, titres négociables ou non négociables, la prise de participation notamment dans toutes sociétés ou entreprises assurant l'exploitation de toutes activités, prestations de services, négoce, fabrication, travaux ayant trait directement ou indirectement au secteur du bâtiment, aux matériels et matériaux utilisés dans ce secteur, ou d'une manière plus générale tous travaux ayant trait à la mise en valeur ou à l'exploitation de tous biens immobiliers ou fonciers ;
- Toutes opérations de prestations de services en matière de gestion, d'administration d'entreprises, de conseils, que ce soit en matière comptable et financière qu'en matière commerciale, comme en matière d'Administration Générale et notamment au profit des sociétés du groupe ;
- La société assurera également la gestion des titres dont elle est ou pourrait devenir propriétaire par achat, apport ou tout autre moyen ;
- L'entretien, la réparation, l'aménagement et l'édification de toutes constructions ;
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets concernant ces activités ;
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscriptions ou d'achats de titres ou droit sociaux, de fusion, d'alliance ou de société en participation ou autrement ;
- De consentir toute avance financière ou prêt en numéraire, avec ou sans intérêt, au profit des Sociétés filiales ou Sociétés de groupe dans lesquelles la présente Société disposerait de participations ou serait alliée directement ou indirectement, ainsi que consentir et constituer toute sûreté personnelle ou réelle au profit de tout tiers quelconque en garantie d'engagements contractés par les Sociétés filiales, alliées ou du même groupe ;
- Et généralement, toutes opérations artisanales industrielles, commerciales ou financières, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

Durée de la société : 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

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

Le gérant de la société sera Monsieur Edouard MYON.

Société dont les titres font l'objet des apports :

*** Société FONCIERE VM**

La société est une société civile immobilière au capital de 100,00 euros,
Dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000), 7 rue Crozilhac,
Et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 828 236 117.

Le capital est fixé à la somme de 100,00 euros, divisé en 100 parts d'une valeur nominale d'1 euro chacune, entièrement libérées et attribuées de la manière suivante :

Monsieur Arthur MYON,

En nue-propiété :

10 parts sociales Numérotée 1 à 10

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts sociales numérotées 31 et 50

1/3 d'indivis des 20 parts

Monsieur Paul MYON,

En nue-propiété :

10 parts sociales Numérotée 11 à 20

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts sociales numérotées 31 et 50

1/3 d'indivis des 20 parts

Monsieur Hugues MYON,

En nue-propiété :

10 parts sociales Numérotée 21 à 30

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts sociales numérotées 31 et 50

1/3 d'indivis des 20 parts

Sous l'usufruit temporaire de premier rang de la société IDEAL GROUPE, identifiée au SIREN sous le n° 532 657 491 immatriculée au RCS de BORDEAUX et sous l'usufruit successif de Monsieur et Madame Edouard MYON / LE LEYOUR

Monsieur Louis VITAL,

En nue-propiété :

10 parts sociales Numérotée 51 à 60

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts sociales numérotées 81 et 100

1/3 d'indivis des 20 parts

Monsieur Charles VITAL,

En nue-propiété :

10 parts sociales Numérotée 61 à 70

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts sociales numérotées 81 et 100

1/3 d'indivis des 20 parts

Madame Ana VITAL,

En nue-propiété :

10 parts sociales Numérotée 71 à 80

10 parts

Un tiers indivis des 20 parts sociales numérotées 81 et 100

1/3 d'indivis des 20 parts

Sous l'usufruit temporaire de premier rang de la société IDEAL GROUPE, identifiée au SIREN sous le n° 532 657 491 immatriculée au RCS de BORDEAUX et sous l'usufruit successif de Monsieur et Madame Pierre VITAL / BOIREAU

La Société a pour objet l'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles appartenant à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

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

La durée de la société est de 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La Société FONCIERE VM est gérée par Messieurs Edouard MYON et Pierre VITAL.

1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports :

Messieurs Arthur MYON, Paul MYON et Hugues MYON apportent à la société EAG DEVELOPPEMENT, sous les garanties ordinaires et de droit, les parts sociales suivantes de la société FONCIERE VM, évaluées à 944 000 euros et réparties comme suit :

Monsieur Arthur MYON,
Dix parts sociales numérotées de 1 à 10 inclus
Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus

Monsieur Paul MYON,
Dix parts sociales numérotées de 11 à 20 inclus
Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus

Monsieur Hugues MYON,
Dix parts sociales numérotées de 21 à 30 inclus
Un tiers indivis des 20 parts numérotées de 31 à 50 inclus

Origine de propriété

- Par acte authentique en date du 13 septembre 2021, Messieurs Arthur MYON, Paul MYON et Hugues MYON ont chacun reçu en donation-partage de Monsieur Edouard MYON :
- 1 part sociale
- Un tiers d'indivis de 2 parts sociales

1.3.2. Aspects fiscaux :

Les Parties indiquent placer leurs apports sous le régime du sursis d'imposition des plus-values de cession des titres sociaux visé par l'article 150 UB du Code Général des Impôts (CGI).

1.3.3. Conditions suspensives :

Néant.

1.3.4. Rémunération des apports :

En rémunération des apports évalués à la somme de 944 000 euros, il sera attribué aux 3 apporteurs, 8 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 € chacune, numérotées de 101 à 108 inclus.

La différence entre la rémunération des apports (944 000 €) et le montant de l'augmentation de capital social (80 €) soit 943 920 € constitue une prime d'émission qui sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par les associés réunis en assemblée générale.

Les parts sociales entièrement libérées seront attribuées aux apporteurs en fonction de leurs apports respectifs.

En conséquence, la rémunération des apports sera effectuée entre les associés comme suit :

Monsieur Arthur MYON

2 parts sociales en pleine propriété numérotées 101 et 102,

Un tiers indivis des 2 parts sociales numérotées 107 et 108,

attribuées en rémunération de ses parts sociales de la SCI FONCIERE VM

Monsieur Paul MYON

2 parts sociales en pleine propriété numérotées 103 et 104,

Un tiers indivis des 2 parts sociales numérotées 107 et 108,

attribuées en rémunération de ses parts sociales de la SCI FONCIERE VM

Monsieur Hugues MYON

2 parts sociales en pleine propriété numérotées 105 et 106,

Un tiers indivis des 2 parts sociales numérotées 107 et 108,

attribuées en rémunération de ses parts sociales de la SCI FONCIERE VM

Ces 8 parts nouvelles porteront jouissance au jour de la réalisation définitive dudit apport et seront, à tous égards, assimilées aux parts anciennes.

1.3.5. Avantages particuliers stipulés :

Néant.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Méthode d'évaluation retenue

La valeur des apports a été déterminée sur la base d'une valeur de marché.

2.2. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Nos diligences ont consisté à :

- Contrôler la réalité des apports ;
- Contrôler la propriété des apports par l'apporteur ;
- Analyser la valeur proposée dans le projet de statuts ;
- Et vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Pour ce faire, nous avons :

- pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération ;
- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de statuts ;
- examiné la documentation juridique ;
- contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité 2023 de la société FONCIERE VM.

2.3. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

Les apports de titres envisagés sont effectués par des personnes physiques.

Le choix de cette méthode de valorisation n'appelle pas de commentaire de notre part.

2.4 Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la propriété des apporteurs des parts sociales de la société FONCIERE VM, objet du présent apport.

3. Appréciation de la valeur des apports

3.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

Les apports portent sur des parts sociales représentant 50% du capital de la société FONCIERE VM.

3.2. Synthèse

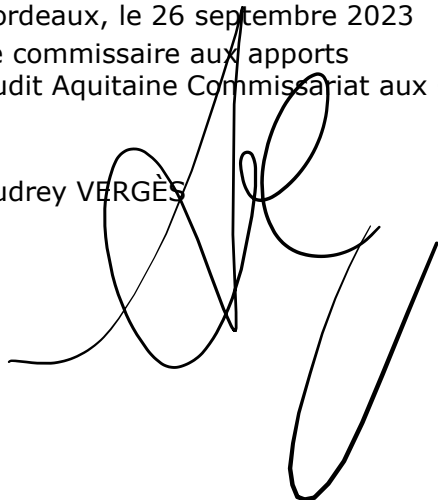
La méthode retenue pour la détermination de la valeur des apports nous conforte dans la valeur apportée.

4. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à la somme de 944 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital majorée de la prime d'émission de la société EAG DEVELOPPEMENT.

Bordeaux, le 26 septembre 2023
Le commissaire aux apports
Audit Aquitaine Commissariat aux Comptes

Audrey VERGÈS

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned over the printed name Audrey VERGÈS.