

Duplicata

RECEPISSE DE DEPOT

GREFFE DU
TRIBUNAL MIXTE DE COMMERCE
DE SAINT-DENIS (REUNION)

5 Avenue André MALRAUX - CS 81027
97495 SAINTE CLOTILDE CEDEX

KOYTCHA IMMO

45 rue Alexis de Villeneuve
97400 Saint-Denis

V/REF :

N/REF : 2003 B 946 / 2019-A-986

Le greffier du tribunal mixte de commerce de Saint-Denis certifie qu'il a reçu le 29/05/2019, les actes suivants :

Projet de traité de fusion en date du 20/05/2019

- Fusion absorption - de la Société L'IMMOBLIER D'ENTREPRISE par la Société KOYTCHA
IMMO

Concernant la société

KOYTCHA IMMO
Société à responsabilité limitée
45 rue Alexis de Villeneuve
97400 Saint-Denis

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2019-A-986 le 04/06/2019

R.C.S. ST DENIS DE LA REUNION TGI 450 670 880 (2003 B 946)

Fait à SAINT- DENIS le 04/06/2019,

LE GREFFIER



FUSION-ABSORPTION
DE LA SOCIÉTÉ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
PAR LA SOCIÉTÉ KOYTCHA IMMO

TRAITÉ DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- Monsieur Radj KOYTCHA, agissant en qualité de Gérant et au nom de la société KOYTCHA IMMO, Société à responsabilité limitée au capital de 7 850 euros, dont le siège social est 45 Rue Alexis de Villeneuve 97400 SAINT DENIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 450 670 880 RCS SAINT-DENIS,

dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 3 mai 2019,

Ci-après dénommée "la société absorbante",

D'UNE PART,

ET:

- Monsieur Salim KOYTCHA, agissant en qualité de Gérant et au nom de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, Société à responsabilité limitée, au capital de 5 000 euros, dont le siège social est 45 Rue Alexis de Villeneuve 97400 SAINT DENIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 503 224 966 RCS SAINT-DENIS,

dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 3 mai 2019,

Ci-après dénommée "la société absorbée",

D'AUTRE PART,

Préalablement à la convention de fusion faisant l'objet du présent acte, il a été exposé ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSÉ

En vue de la fusion de la Société Absorbante et de la Société Absorbée, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et R. 236-1 et suivants du Code de commerce, la Société Absorbée apporte à la Société Absorbante, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de leur patrimoine.

Ainsi, si la fusion est réalisée :

- le patrimoine de chaque Société Absorbée sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à la Société Absorbée le jour de la réalisation ;
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers non obligataires de la Société Absorbée au lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

I - Caractéristiques des sociétés

1/ La société KOYTCHA IMMO est une Société à responsabilité limitée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

Transaction sur immeubles et fonds de commerce, promotion et gestion de tout bien immobilier. Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à son objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La durée de la Société est de 50 ans et ce, à compter du 27 novembre 2003.

Le capital social de la société KOYTCHA IMMO s'élève actuellement à 7 850 euros. Il est réparti en 157 parts de 50 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

La société KOYTCHA IMMO n'a pas émis de parts bénéficiaires ou privilégiées.

Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés. Elle ne fait pas appel public à l'épargne

2/ La société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE est une Société à responsabilité limitée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

La transaction sur immeubles et fonds de commerce, la promotion et la gestion de tous biens immobiliers..

La durée de la Société est de 50 ans et ce, à compter du 22 avril 2008.

Le capital social de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE s'élève actuellement à 5 000 euros. Il est réparti en 500 parts de 10 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

La société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE n'a pas émis de parts bénéficiaires ou privilégiées.

Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés. Elle ne fait pas appel public à l'épargne

3/ A ce jour, la société KOYTCHA IMMO ne détient aucune participation dans le capital de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

4/ Monsieur Salim KOYTCHA, Monsieur Radj KOYTCHA et Monsieur Kouresh KOYTCHA sont Gérants communs de la société KOYTCHA IMMO et de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

II - Motifs et buts de la fusion

L'opération de fusion envisagée vise à développer les synergies qui ont été identifiées entre les Sociétés, du fait de la complémentarité des produits et services proposés par chacune d'entre elles.

III - Comptes servant de base à la fusion

Pour établir les conditions de l'opération, les dirigeants des sociétés L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE et KOYTCHA IMMO ont arrêté au 31 décembre 2018 une situation comptable établie selon les mêmes méthodes et la même présentation que les comptes annuels. Les documents comptables de chacune des sociétés soussignées figurent en Annexe 1.

IV - Méthodes d'évaluation

Les sociétés participant à la fusion étant sous contrôle distinct, les éléments d'actif et de passif apporté par la société absorbée sont évalués, conformément aux dispositions des articles 710 et suivants du Plan comptable général issu du règlement ANC 2014-03 homologué par arrêté du 8 septembre 2014, à leur valeur réelle au 31 décembre 2018.

V - Date d'effet de la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, il est précisé que la présente fusion aura un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R. 236-1 du Code de commerce, les opérations réalisées par la Société Absorbée à compter du 1^{er} janvier 2019 et jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de la Société Absorbante, qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis, ainsi que les engagements hors bilan, même si certains desdits éléments et engagements avaient été omis dans la désignation des apports faite ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, la Société Absorbée transmettra à la Société Absorbante tous les éléments composant leur patrimoine, dans l'état où lesdits patrimoines se trouveront à la date de réalisation définitive de la fusion, y compris ceux qui viendraient à être omis dans le présent traité.

VI - Commissaire à la fusion

Les associés de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, par décision en date du 3 mai 2019, et les associés de la société KOYTCHA IMMO, par décision en date du 3 mai 2019, ont écarté à l'unanimité, l'intervention d'un commissaire à la fusion, conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce.

Les associés de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, par décision en date du 3 mai 2019, et les associés de la société KOYTCHA IMMO, par décision en date du 3 mai 2019, ont désigné à l'unanimité, un Commissaire aux apports, avec pour mission d'apprécier sous sa responsabilité la valeur des apports en nature devant être effectués par la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE à la société KOYTCHA IMMO et d'établir à cet effet le rapport prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES ONT ÉTABLI DE LA MANIÈRE SUIVANTE LE PROJET DE LEUR FUSION

CHAPITRE II : Apport-fusion

I - Dispositions préalables

La société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE apporte, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, et sous les conditions suspensives ci-après exprimées, à la société KOYTCHA IMMO, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, sans exception ni réserve, qui constitueront son patrimoine à la date de réalisation de la présente fusion.

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE devant être dévolu à la société KOYTCHA IMMO dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération.

II - Apport de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le fonds de commerce transmis dans le cadre de la présente fusion appartient à la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE pour l'avoir créé et développé depuis sa constitution.

A) Actifs apportés

Actif immobilisé

DESIGNATION	BRUT (€)	AMORTISSEMENT ET DEPRECIATIONS (€)	VALEUR D'APPORT (€)
Immobilisations incorporelles • Fonds commercial	51 488		51 488
Immobilisations financières • Titres de participations	180 000		180 000

TOTAL ACTIF IMMOBILISE

231 488 euros

6 8

Actif circulant

DESIGNATION	BRUT (€)	AMORTISSEMENT ET DEPRECIATIONS (€)	VALEUR D'APPORT (€)
Avances et acomptes versés	5 547		5 547
Créances			
• Clients et comptes rattachés	34 719		34 719
• Autres créances	116 291		116 291
Disponibilités	7 502		7 502
Charges constatées d'avance	9 250		9 250

TOTAL ACTIF CIRCULANT

173 310 €

=====

**Soit un montant de l'actif
apporté de**

404 798 euros

Il est spécifié que dans le cas où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actifs n'auraient pas été énoncés dans le présent acte, ces éléments seraient réputés la propriété de la Société Absorbante, à laquelle ils seraient transmis de plein droit sans que cette transmission puisse donner lieu à une rémunération complémentaire.

B) Passif pris en charge

Le passif de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE dont la société KOYTCHA IMMO, société absorbante deviendra débitrice pour la totalité lors de la réalisation de la fusion, comprenait au 31 décembre 2018, date des comptes utilisés pour la présente opération, les dettes ci-après désignées et évaluées :

• Emprunts auprès des établissements de crédit	82 919 €
• Emprunts et dettes financières diverses	94 011 €
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	44 817 €
• Dettes fiscales et sociales	40 091 €
• Autres Dettes	6 960 €

TOTAL DES PASSIFS

268 798 €

C) Actif net apporté

Les éléments d'actifs étant évalués au 31 décembre 2018 à 404 798 euros et le passif pris en charge à la même date s'élevant 268 798 euros, l'actif net apporté par la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE à la société KOYTCHA IMMO s'élève donc à cent trente-six mille euros (136 000 €).

III - Détermination du rapport d'échange

La parité de fusion a été déterminée par référence aux valorisations respectives des sociétés L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE et KOYTCHA IMMO.

Il ressort de cette évaluation que :

- la valeur d'une part de L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE s'élève à 272 euros
- la valeur d'une part de KOYTCHA IMMO s'élève à 3370 euros

En conséquence de ces valorisations respectives, le rapport d'échange est fixé à cent trente six (136) parts de la société KOYTCHA IMMO pour mille six cent quatre-vingt cinq (1 685) parts de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

IV - Rémunération de l'apport-fusion

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net apporté par la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE à la société KOYTCHA IMMO s'élève donc à cent trente six mille euros (136 000 €).

En rémunération de cet apport net, quarante (40) parts nouvelles de 50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, seraient créées par la société KOYTCHA IMMO à titre d'augmentation de son capital social pour un montant de deux mille (2 000) euros.

Les quarante (40) parts nouvelles seront créées jouissance du 1er janvier 2019 et seront entièrement assimilées aux titres déjà existants. Elles seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société absorbante, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toute retenue d'impôts, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation.

La société KOYTCHA IMMO procédera également au paiement d'une soulte en espèces d'un montant de dix sept euros et quatre-vingt centimes (17,24 €) qui sera répartie entre les associés de la société absorbée, anciens et nouveaux, en proportion de leurs droits.

V - Prime de fusion

La différence entre la valeur nette des biens apporté cent trente six mille euros (136 000 €) et la valeur nominale globale des actions rémunérant cet apport (deux mille (2 000) euros), soit cent trente quatre mille (134 000) euros, constitue une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la société absorbante à un compte intitulé "Prime de fusion" sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux de la société absorbante.

Il est précisé qu'il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la société KOYTCHA IMMO appelée à approuver la fusion, d'autoriser la gérance à procéder à sa convenance à tout prélèvement sur la prime de fusion en vue :

- d'imputer tout ou partie des frais, droits et honoraires occasionnés par la fusion,
- de reconstituer, au passif de la société KOYTCHA IMMO des réserves et provisions réglementées,
- de porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après fusion,
- d'autoriser l'assemblée générale ordinaire à donner à la prime de fusion ou au solde de celle-ci après les imputations ci-dessus, toutes affectations autres que l'incorporation au capital pour le solde.

VII - Propriété - Jouissance

La société KOYTCHA IMMO sera propriétaire et entrera en possession des biens et droits apportés, à titre de fusion, à compter du jour de la réalisation définitive de ladite fusion, soit à l'issue de la dernière des assemblées générales appelées à se prononcer sur la fusion.

Le représentant de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE déclare qu'il continuera de gérer la Société selon les mêmes principes que précédemment, mais s'engage à demander l'accord préalable de la société KOYTCHA IMMO pour tout acte important susceptible d'affecter les biens et droits apportés.

D'une manière générale, la société absorbante sera subrogée purement et simplement, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la société absorbée, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, les sociétés L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE et KOYTCHA IMMO, de convention expresse, décident que la fusion prendra effet rétroactivement, aux plans comptable et fiscal, le 1er janvier 2019, soit antérieurement aux assemblées générales des sociétés L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE et KOYTCHA IMMO, de sorte que corrélativement, les résultats de toutes les opérations effectuées par la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE à compter du 1er janvier 2019 jusqu'à la date de réalisation seront exclusivement, selon le cas, au profit ou à la charge de la société KOYTCHA IMMO, ces opérations étant considérées de plein droit comme étant accomplies par la société KOYTCHA IMMO qui les reprendra dans son compte de résultat.

A cet égard, le représentant de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE déclare qu'il n'a été fait depuis le 1er janvier 2019 aucune opération autre que les opérations de gestion courante et qu'il s'engage à n'en faire aucune entre la date de la signature des présentes et celle de la réalisation définitive de la fusion.

Les sociétés reconnaissent que cette rétroactivité emporte un plein effet fiscal, dont elles s'engagent à accepter toutes les conséquences.

CHAPITRE III : Charges et conditions

Les biens apportés sont libres de toutes charges et conditions autres que celles ici rappelées :

I - Enoncé des charges et conditions

A/ La société KOYTCHA IMMO prendra les biens apportés par la société absorbée dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion, sans pouvoir exercer aucun recours contre la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, pour quelque cause que ce soit et notamment pour usure ou mauvais état des installations, du mobilier et des matériels ou outillages apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.

B/ Ainsi qu'il a déjà été dit, les apports de la société absorbée sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la société absorbante de payer en l'acquit de la société absorbée, indépendamment de la rémunération sous forme de titres nouveaux de la société absorbante, l'intégralité du passif de la société absorbée, tel qu'énoncé plus haut. D'une manière générale, la société absorbante prendra en charge l'intégralité du passif de la société absorbée, tel que ce passif existera au jour de la réalisation définitive de la fusion projetée.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE à la date du 31 décembre 2018, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la société KOYTCHA IMMO prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs, ayant une cause antérieure au 31 décembre 2018, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

II - L'absorption est, en outre, faite sous les autres charges et conditions suivantes :

A/ La société absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation de la fusion, notamment pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires en cours ou nouvelles, au lieu et place de la société absorbée

et relatives aux biens apportés, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite des sentences ou transactions.

B/ La société KOYTCHA IMMO supportera et acquittera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

C/ La société KOYTCHA IMMO exécutera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers et avec le personnel, relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre la société absorbée.

D/ Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

E/ La société KOYTCHA IMMO sera subrogée, à compter de la date de la réalisation définitive de la fusion dans le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions, marchés de toute nature liant valablement la société absorbée à tout tiers pour l'exploitation de son activité ainsi que dans le bénéfice ou la charge de toutes autorisations administratives qui auraient été consenties à la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE s'engageant, pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

F/ Conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail en cours au jour de la réalisation définitive de la fusion entre la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE et ceux de ses salariés transférés à la société KOYTCHA IMMO par l'effet de la loi se poursuivront avec la société KOYTCHA IMMO qui se substituera à la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE du seul fait de la réalisation de la présente fusion.

La société KOYTCHA IMMO sera donc substituée à la société absorbée en ce qui concerne toutes retraites, comme tous compléments de retraites susceptibles d'être dus, ainsi que tous avantages et autres charges en nature ou en espèces, y compris les congés payés, ainsi que toutes charges sociales et fiscales y afférentes.

III - Pour ces apports, la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE prend les engagements ci-après :

A/ La société absorbée s'oblige jusqu'à la date de réalisation de la fusion, à poursuivre l'exploitation de son activité, avec les mêmes principes que par le passé, et à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

De plus, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition du patrimoine social de ladite société sur des biens, objets du présent apport, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord de la société absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de l'opération projetée.

B/ Elle s'oblige à fournir à la société KOYTCHA IMMO, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Elle devra, notamment, à première réquisition de la société KOYTCHA IMMO, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

C/ Au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à l'accord ou à l'agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, le représentant de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires, et en justifiera à la société KOYTCHA IMMO dans les meilleurs délais avant la réalisation de la fusion.

D/ La société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE s'oblige à remettre et à livrer à la société KOYTCHA IMMO aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

CHAPITRE IV : Conditions suspensives

La présente fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société absorbée du présent projet de fusion absorption de L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE par KOYTCHA IMMO, du traité de fusion correspondant, de la dissolution sans liquidation de la société absorbée et de la transmission universelle de son patrimoine à la société absorbante
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société KOYTCHA IMMO et de l'augmentation de capital en résultant

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des Assemblées Générales.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de la présente fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus, le 30 juin 2019 au plus tard, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai d'un commun accord entre les parties, considérées comme caduques, sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité de quelque nature que ce soit et sans indemnité d'aucune part.

La société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE se trouvera dissoute de plein droit par le seul fait et à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la société KOYTCHA IMMO de la totalité de l'actif et du passif de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

CHAPITRE V : Déclarations générales

1) Déclarations générales de L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Monsieur Salim KOYTCHA, ès-qualités, déclare :

- Que la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, en situation de redressement ou de liquidation judiciaires, ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde et qu'elle a, de manière générale, la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- Qu'elle n'est actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;

- Qu'elle a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés, y compris le consentement des bailleurs de locaux loués si celui-ci s'avérait nécessaire ;
- Que les créances et valeurs mobilières apportées, notamment les titres de participation, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ; que les procédures d'agrément préalable auxquelles pourrait être subordonnée leur transmission à la société KOYTCHA IMMO ont été régulièrement entreprises ;
- Qu'elle est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir acquis.
- Que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- Que le matériel et autres ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la société absorbée, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Qu'elle ne détient aucun immeuble ni droit immobilier ;
- Que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent auxdites années ont fait l'objet d'un inventaire par les parties qui les ont visés ;
- Que la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE s'oblige à remettre et à livrer à la société KOYTCHA IMMO, aussitôt après la réalisation définitive de la présente fusion, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

2) Déclarations générales de KOYTCHA IMMO

Monsieur Radj KOYTCHA, ès-qualités, déclare :

- Que la société KOYTCHA IMMO n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, en situation de redressement ou de liquidation judiciaires, ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde et qu'elle a, de manière générale, la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- Qu'elle a la capacité et a obtenu les autorisations nécessaires de ses organes sociaux compétents pour signer et exécuter le présent traité de fusion ;
- Qu'elle a la capacité et remplit les conditions légales pour exercer l'ensemble des activités de la société absorbée.

CHAPITRE VI : Déclarations fiscales et sociales

1 - Dispositions générales

Les représentants des deux sociétés soussignées obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions et taxes résultant de la réalisation définitive de la présente fusion, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

2 - Droits d'enregistrement

La fusion, intervenant entre deux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera, de plein droit, des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts.

Les parties conviennent expressément en tant que de besoin que le passif apporté sera imputé prioritairement sur l'actif circulant (créances, stocks et divers) et sur les charges constatées d'avance puis sur les immobilisations financières

2 d

3 - Impôt sur les sociétés

Ainsi qu'il en est convenu ci-dessus, les parties ont décidé de conférer à la fusion un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2019.

En conséquence, les résultats bénéficiaires et déficitaires produits depuis cette date par l'exploitation de la société absorbée seront englobés dans les résultats imposables de la société absorbante.

Les sociétés L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE et KOYTCHA IMMO sont deux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France. Les soussignés, ès-qualités, déclarent soumettre la présente fusion au régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

A ce titre, la société KOYTCHA IMMO s'engage expressément à respecter l'ensemble des engagements prévus à l'article 210 A du CGI, et notamment :

- à reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la société absorbée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de l'opération de fusion, y compris les réserves réglementées figurant au bilan de cette société (CGI, art. 210 A-3. a.) ;
- à se substituer à la société absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière (CGI, art. 210 A-3. b.) ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée (CGI, art. 210 A-3. c.) ;
- à réintégrer, par parts égales, dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées à l'article 210 A-3. d. du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. Cet engagement comprend l'obligation de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables apportés, à l'imposition immédiate de la fraction de plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée (CGI, art. 210 A-3. d.) ;
- à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée ou, à défaut, à comprendre dans ses résultats de l'exercice de la fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée (CGI, art. 210 A-3. e.) ;
- les éléments actifs et passifs ayant été apportés et transcrits à leur valeur réelle, à reprendre à son bilan les valeurs réelles déterminées dans le présent traité.

La société absorbante s'engage par ailleurs à respecter les engagements déclaratifs suivants, pour autant qu'ils trouvent à s'appliquer :

- joindre à sa déclaration annuelle de résultat au titre de l'exercice au cours duquel est réalisée la fusion et, en tant que de besoin, des exercices suivants, un état de suivi des valeurs fiscales visé à l'article 54 septies du Code général des impôts et à l'article 38 quindecies de l'Annexe III du Code général des impôts ;
- tenir, le cas échéant, le registre de suivi des plus-values sur biens non amortissables et dont l'imposition a été reportée, prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts.

La société absorbée établira dans un délai de quarante-cinq jours suivant la date de réalisation de la fusion, une déclaration de cessation d'activité prévue à l'article 201 du Code général des impôts.

4 - Taxe sur la valeur ajoutée

Les soussignés constatent que la présente opération de fusion constitue la transmission sous forme d'apport à une société d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général

des impôts. En conséquence, sont dispensés de TVA les apports de marchandises, de biens mobiliers corporels et incorporels d'investissement, d'immeubles et de terrains à bâtir.

Les sociétés L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE et KOYTCHA IMMO déclareront le montant total hors taxe des actifs transmis sur la ligne "Autres opérations non-imposables" de la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée.

Conformément à l'article 257 bis précité, la société absorbante continuera la personne de la société absorbée et devra, le cas échéant, opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la fusion et qui auraient en principe incombé à la société absorbée si elle avait continué à exploiter.

Par ailleurs, la Société Absorbante sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations des Sociétés Absorbées et, à ce titre, pourra bénéficier du transfert des crédits de TVA dont les Sociétés Absorbées disposeront au jour de la réalisation définitive de la fusion.

5 -Autres taxes

La société KOYTCHA IMMO sera subrogée dans les droits et obligations de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE au titre de la déclaration et du paiement de toute taxe, cotisation ou impôt restant éventuellement dus par cette dernière au jour de sa dissolution.

Participation des employeurs à la formation professionnelle continue et taxe d'apprentissage

La société absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée, au titre du paiement de la taxe d'apprentissage et de la participation des employeurs au financement de la formation professionnelle continue.

CHAPITRE VII : Dispositions diverses

I - Formalités

La société KOYTCHA IMMO remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports.

Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers à elle apportés.

II - Désistement

Le représentant de la société absorbée déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société, sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société absorbante, aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de la société absorbée pour quelque cause que ce soit.

III - Remise de titres

Il sera remis à la société KOYTCHA IMMO lors de la réalisation définitive de la présente fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la société absorbée, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification

de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

IV - Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donne ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société KOYTCHA IMMO, ainsi que son représentant l'y oblige.

V - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels que figurant en tête des présentes.

VI - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès-qualités, représentant les sociétés concernées par la fusion, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;

- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

VII - Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et reconnaissent être informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

VIII - Droit applicable - Règlement des litiges

Le présent traité de fusion et les opérations qu'il décrit sont soumis au droit français.

IX - Annexes

Les annexes font partie intégrante du traité de fusion.

Fait à SAINT-DENIS, Le 20 mai 2019
En cinq exemplaires

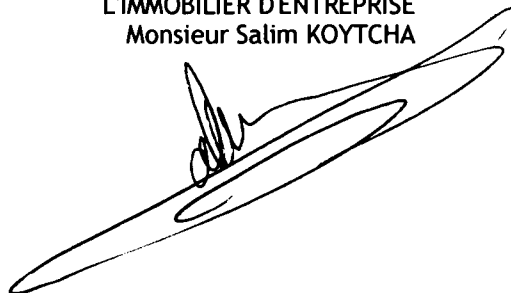
Pour la société

KOYTCHA IMMO
Monsieur Radj KOYTCHA



Pour la société

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
Monsieur Salim KOYTCHA



6 r

ANNEXE 1

KOYTCHA IMMO - Situation comptable au 31 décembre 2018

h

o

Détail bilan Actif

	Net 31/12/2018	Net 30/06/2018	Ecart €	%
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
20500000 - Concessions et droit similaire	5 087	5 087		
28050000 - Amortis. brevets logiciels	-5 087	-5 087		
Immobilisations corporelles				
Autres immobilisations corporelles				
21820000 - Materiel de transport	14 837	14 837		
21830000 - Materiel informatique	13 638	13 638		
28182000 - Amortis. matériel de transport	-13 287	-10 842	-2 445	22,56
28183000 - Amortis. matr. bureau et informat.	-12 078	-11 231	-847	7,54
	3 110	6 403	-3 292	-51,42
Immobilisations financières				
Autres participations				
26130000 - Titres sci 3k	462 520	462 520		
26150000 - Titres sci 3 k 2017	300 000	300 000		
	762 520	762 520		
Autres immobilisations financières				
27610000 - Créances diverses	533	533		
	533	533		
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	766 163	769 456	-3 292	-0,43
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
40910000 - Fx avance et acompte		920	-920	-100,00
		920	-920	-100,00
Créances				
Clients et comptes rattachés				
41100000 - Clients	180 020	134 595	45 425	33,75
	180 020	134 595	45 425	33,75
Autres créances				
40100000 - Fournisseurs		5 133	-5 133	-100,00
42100000 - Personnel remunerations dues		450	-450	-100,00
43100000 - Securite sociale	996	4 489	-3 493	-77,82
43740000 - Mutuelle	537	537		0,02
44400000 - Etat impots sur les benefice		5 404	-5 404	-100,00
44566000 - T.v.a. s autre bien et service	4 257	32 797	-28 540	-87,02
44567000 - Etat credit de tva	15 356		15 356	
44586000 - Taxes sur le chiffre d'affaire	934	51	883	NS
44870000 - Produits a recevoir	3 741	1 515	2 226	146,93
45590000 - Sci 3 k 2017	962	718	244	33,92
46702000 - Proprietaires	24 089	2 785	21 303	764,83
46730000 - Koytcha immo cpte gestion		1 479	-1 479	-100,00
	50 870	55 358	-4 488	-8,11
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
50350000 - Actions bk opci		107 000	-107 000	-100,00
		107 000	-107 000	-100,00
Disponibilités				
51230000 - Bfc cpte epargne	144	14 135	-13 991	-98,98
51232000 - Bfc cpte gestion	124 314	117 032	7 282	6,22

Détail bilan Actif

	Net 31/12/2018	Net 30/06/2018	Ecart €	%
Charges constatées d'avance (3)	124 458	131 167	-6 709	-5,11
48600000 - Charges constatées d'avance	25 253	3 942	21 311	540,60
	25 253	3 942	21 311	540,60
TOTAL ACTIF CIRCULANT	380 601	432 982	-52 381	-12,10
TOTAL GENERAL	1 146 764	1 202 438	-55 674	-4,63

Détail bilan Passif

	31/12/2018	30/06/2018	Ecart €	%
CAPITAUX PROPRES				
Capital				
10130000 - Cap. souscrit appele, verse	7 850	7 850		
	7 850	7 850		
Réserve légale				
10610000 - Reserve legale	784	784		
	784	784		
Report à nouveau				
11000000 - Report à nouveau solde créditeur	236 288		236 288	
	236 288		236 288	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	60 472	236 288	-175 816	-74,41
TOTAL CAPITAUX PROPRES	305 394	244 922	60 472	24,69
AUTRES FONDS PROPRES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)				
16420000 - Pret bfc 42ke	21 997	23 811	-1 815	-7,62
16430000 - Pret 005467101	27 598	50 910	-23 312	-45,79
16440000 - Pret 195 k (k sci 3k 2017)	178 738	184 229	-5 491	-2,98
16884000 - Int.courus s/emprunts	61	69	-9	-12,54
51231000 - Bfc	19 171	8 752	10 420	119,06
	247 564	267 772	-20 207	-7,55
Emprunts et dettes financières diverses (3)				
16500000 - Depots et cautions conserves	101 577	98 607	2 970	3,01
45531000 - Deesses k	34 548	39 548	-5 000	-12,64
45540000 - H r k	48 248	117 908	-69 660	-59,08
45550000 - Sci k k rente	59 598	59 598		
45580000 - Sci 3k	99 699	74 699	25 000	33,47
	343 670	390 360	-46 690	-11,96
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				
40100000 - Fournisseurs	149 166	239 702	-90 536	-37,77
40810000 - Fournisseurs fnp	12 755	651	12 104	NS
	161 921	240 353	-78 432	-32,63
Dettes fiscales et sociales				
42100000 - Personnel remunerations dues	2 015		2 015	
42820000 - Charges sociales congés payés	3 694	3 807	-113	-2,97
43732000 - Retraite non cadres (arrco)	1 586	526	1 059	201,17
43750000 - Rsi goddard sylvain	14 489	14 489		
43820000 - Congés payés	1 375	548	827	150,80
43863000 - Formation continue	229	93	136	146,88
43865000 - Taxe apprentissage	283	114	168	146,88
44400000 - Etat impôts sur les bénéfices	9 065		9 065	
44551000 - T.v.a. a décaisser		965	-965	-100,00
44570000 - Tva col s/creances non encaiss		10 544	-10 544	-100,00
44571000 - T.v.a. collectée	14 103	4 270	9 832	230,25
44860000 - Etat charges a payer		261	-261	-100,00
	46 837	35 618	11 219	31,50
Autres dettes				
46701000 - Locataires créditeurs	35 725	20 890	14 836	71,02

Détail bilan Passif

	31/12/2018	30/06/2018	Ecart €	%
46710100 - Debiteurs et créditeurs divers	896	896		
46730000 - Koytcha immo cpte gestion	4 729		4 729	
46731000 - K i cpte gestion attente affec	29	1 629	-1 600	-98,21
	41 379	23 414	17 964	76,72
TOTAL DETTES	841 371	957 516	-116 146	-12,13
TOTAL GENERAL	1 146 764	1 202 438	-55 674	-4,63
(1) Dont à plus d'un an (a)	185 818	197 297	-11 479	-5,82
(1) Dont à moins d'un an (a)	655 553	760 220	-104 667	-13,77
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	19 171	8 752	10 420	119,06
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes				

Détail compte de résultat

	31/12/18	30/06/18	Ecart €	%
Produits d'exploitation				
Production vendue (services)				
70610000 - Mandat propriétaires	58 315	104 394	-46 079	-44,14
70610300 - Mandat triton		10 330	-10 330	-100,00
70611000 - Hono de gest 1ere pierre	20 000	295 000	-275 000	-93,22
70612000 - Hono gestion fr2009		45 000	-45 000	-100,00
70620000 - Mise en place locataires	532	1 137	-605	-53,18
70630000 - Comm. agc sur ventes	120 838	92 504	28 335	30,63
70630010 - Comm agc s/ vente 20%		39 807	-39 807	-100,00
70630020 - Comm agc s/ vte exo	5 000		5 000	
70630100 - Comm agc s/ acquisition		27 200	-27 200	-100,00
70632000 - Commission /vte immo noum	136 000		136 000	
70660000 - Estimations biens immob		230	-230	-100,00
70680000 - Suivi opération immobilière		36 000	-36 000	-100,00
	340 685	651 602	-310 917	-47,72
Chiffre d'affaires net	340 685	651 602	-310 917	-47,72
Subventions d'exploitation				
74000000 - Subventions d'exploitation		68	-68	-100,00
		68	-68	-100,00
Autres produits				
75800000 - Produits divers gestion coura	75	8	67	847,91
79100000 - Transfer de charge	4 181		4 181	
	4 256	8	4 248	NS
Total produits d'exploitation	344 941	651 678	-306 736	-47,07
Charges d'exploitation				
Autres achats & charges externes				
60400000 - Achat etudes et prestations	1 080		1 080	
60630000 - Petit outillage	949	3 951	-3 002	-75,98
61321000 - Loyer seconde pierre	9 000	12 000	-3 000	-25,00
61350000 - Location mobiliere		282	-282	-100,00
61351000 - Location copieur c258	1 170	1 170		
61520000 - Sur biens immobiliers		2 000	-2 000	-100,00
61550000 - Entret/repair biens mobiliers	558	208	351	168,73
61560000 - Maintenance	1 277	2 566	-1 289	-50,25
61600000 - Assurances galian	760	4 365	-3 605	-82,59
61620000 - Assurances	521	1 030	-509	-49,40
61810000 - Documentation generale	207	770	-563	-73,10
62260000 - Honoraires	2 010	4 620	-2 610	-56,49
62260100 - Honoraire juridique	725	725		
62260200 - Honoraires sociaux	165	383	-218	-56,86
62261000 - Honoraires hrk	34 500	68 748	-34 248	-49,82
62262000 - Honoraire divers	3 718	23 188	-19 470	-83,97
62264000 - Hono kaszo yvon		1 005	-1 005	-100,00
62264100 - Hono norbert romain		927	-927	-100,00
62264200 - Hono alidina maik	2 304	2 232	72	3,23
62264300 - Hono vlam		14 820	-14 820	-100,00
62267000 - Hono gestion kk rente	11 875	36 663	-24 788	-67,61
62268300 - Hono tdh nouvelle caledonie	5 102	11 200	-6 098	-54,45
62270000 - Frais d'actes et contentieux	44	295	-251	-85,14
62310000 - Annonces et insertions	7 809	10 172	-2 362	-23,23

Détail compte de résultat

	31/12/18	30/06/18	Ecart €	%
62311000 - Communicat conseil et gestio	10 668	36 000	-25 332	-70,37
62340000 - Cadeaux clients	1 921	994	928	93,35
62360000 - Panneaux publicitaires	1 541		1 541	
62381000 - Sponsoring	500	4 650	-4 150	-89,25
62510000 - Voyages et déplacements	26 905	62 307	-35 402	-56,82
62511000 - Seminaire		2 908	-2 908	-100,00
62570000 - Receptions	3 881	7 500	-3 618	-48,25
62600000 - Frais postaux et telecommuni	5 855	11 437	-5 582	-48,81
62621000 - Telephone	483	967	-483	-50,00
62700000 - Services bancaires et assimil	1 913	3 522	-1 609	-45,69
62810000 - Concours divers (cotisations.)	2 751	5 562	-2 811	-50,54
	140 192	339 164	-198 972	-58,67
Impôts, taxes et vers. assim.				
63120000 - Taxe d'apprentissage		216	-216	-100,00
63130000 - Formation continue		175	-175	-100,00
63132000 - Formation divers		589	-589	-100,00
63133000 - Formation cont cot exploitant		192	-192	-100,00
63330000 - Formation continue	136		136	
63333000 - Formations diverses	124		124	
63350000 - Taxe d'apprentissage verst or	168		168	
63511100 - C.f.e.	1 840	1 406	434	30,87
63511200 - C.v.a.e.	-261	255	-516	-202,35
63512000 - Taxes foncières	1 336	1 493	-158	-10,55
63540000 - Droit d enregistrement		30	-30	-100,00
63781000 - Csg déductible		1 035	-1 035	-100,00
63782000 - Csg & crds non déductible		589	-589	-100,00
	3 343	5 980	-2 637	-44,10
Salaires et Traitements				
64110000 - Salaires et appointements	24 726	31 769	-7 042	-22,17
64113000 - Rém* gérance SK	54 000	138 200	-84 200	-80,93
64114000 - Rem* gérance Sylvain	28 365	47 635	-19 270	-40,45
64120000 - Congés payés	-113	-1 949	1 836	-94,20
	106 979	215 654	-108 676	-50,39
Charges sociales				
64510000 - Urssaf	6 440	4 222	2 218	52,54
64520000 - Mutuelles	142	278	-136	-48,98
64532000 - Retraite non cadres (arrco)	1 586	1 858	-273	-14,69
64540000 - Assedic	1 038	1 331	-293	-21,99
64590000 - Charges soc.s/congés payés	827	-1 440	2 267	-157,43
64600000 - Cotisation sociales personnel		7 762	-7 762	-100,00
64750000 - Medecine du travail, pharmaci	94	94		
64910000 - Credit d impot competitivite	-2 226	-2 859	633	-22,14
	7 900	11 247	-3 347	-29,76
Amortissements et provisions				
68112000 - Dot. amort. s/immobil. corpore	3 292	6 853	-3 561	-51,96
	3 292	6 853	-3 561	-51,96
Autres charges				
65100000 - Redevance concessions, brev	1 391		1 391	
65600000 - Pertes de changes créances&		7 210	-7 210	-100,00
65800000 - Charges diverses gestion cou	12	30	-18	-60,82
	1 402	7 241	-5 838	-80,63
Total charges d'exploitation	263 108	586 138	-323 030	-55,11
RESULTAT D'EXPLOITATION	81 833	65 539	16 294	24,86

Détail compte de résultat

	31/12/18	30/06/18	Ecart €	%
Charges financières				
66110000 - Intérêts des emprunts et dette	3 282	7 779	-4 497	-57,81
66150000 - Intérêts comptes courants	340	2 598	-2 257	-86,91
66160000 - Intérêts bancaires	445	380	65	17,09
	4 067	10 757	-6 690	-62,19
RESULTAT FINANCIER	-4 067	-10 757	6 690	-62,19
RESULTAT COURANT avant impôt	77 766	54 782	22 984	41,95
Produits exceptionnels				
77180000 - Autres produits except. de ge		1 011	-1 011	-100,00
77181000 - Produits except sur exer anter		58	-58	-100,00
77560000 - Prod.cess.élé.m.cédés immo.fi		201 972	-201 972	-100,00
		203 041	-203 041	-100,00
Charges exceptionnelles				
67120000 - Pénalités et amendes	659	731	-72	-9,85
67180000 - Autres charges except. de ge		3 026	-3 026	-100,00
67181000 - Charges excep sur exerc ant		2 414	-2 414	-100,00
67560000 - Val cptables élém.cédés imm		227	-227	-100,00
	659	6 398	-5 739	-89,70
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-659	196 643	-197 302	-100,34
Impôts sur les bénéfices				
69500000 - Impôts sur les bénéfices	16 635	15 138	1 497	9,89
	16 635	15 138	1 497	9,89
BENEFICE OU PERTE	60 472	236 288	-175 816	-74,41

ANNEXE 1

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE - Situation comptable au 31 décembre 2018

1 p

Détail bilan Actif

	Net 31/12/2018	Net 30/06/2018	Ecart €	%
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
20500000 - Brevet, licences, logiciels	11 925	11 925		
28050000 - Amortis. brevets logiciels	-11 925	-11 925		
Immobilisations corporelles				
Autres immobilisations corporelles				
21810000 - Inst générales, agencements, amén	19 800	19 800		
21830000 - Matériel de bureau & informatique	4 095	4 095		
28181000 - Amortis. agenc. aménagt. instal.	-19 800	-19 800		
28183000 - Amortis. matér.bureau et informat.	-4 095	-4 022	-73	1,82
		73	-73	-100,00
Immobilisations financières				
Autres participations				
26110000 - Titres participation actions	180 000	180 000		
	180 000	180 000		
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	180 000	180 073	-73	-0,04
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
40910000 - Fournisseurs avances & acomptes	5 547	1 628	3 920	240,84
	5 547	1 628	3 920	240,84
Créances				
Clients et comptes rattachés				
41100000 - Clients	34 719	38 598	-3 880	-10,05
	34 719	38 598	-3 880	-10,05
Autres créances				
40100000 - Fournisseurs	2 304	2 253	51	2,25
44400000 - Etat - Impôt sur les bénéfices		9 266	-9 266	-100,00
44566000 - TVA sur autres biens & services	2 295	921	1 374	149,20
44586000 - Taxes sur le chiffre d'affaire	43		43	
45520000 - C/C Déesses K		2 640	-2 640	-100,00
45540000 - C/C Holding RK	110 250	11 550	98 700	854,55
45550000 - C/C KK Rente		8 910	-8 910	-100,00
45560000 - C/C DEVLAMYNCK Christophe		9 576	-9 576	-100,00
46730000 - SCP Locate & associés	1 400		1 400	
	116 291	45 117	71 175	157,76
Divers				
Disponibilités				
51230000 - BFC	7 502	68 270	-60 767	-89,01
	7 502	68 270	-60 767	-89,01
Charges constatées d'avance (3)				
48600000 - Charges constatees d'avance	9 250		9 250	
	9 250		9 250	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	173 310	153 612	19 698	12,82
TOTAL GENERAL	353 310	333 685	19 624	5,88

Détail bilan Passif

	31/12/2018	30/06/2018	Ecart €	%
CAPITAUX PROPRES				
Capital				
10130000 - Capital social	5 000	5 000		
	5 000	5 000		
Réserve légale				
10610000 - Réserve légale	500	500		
	500	500		
Report à nouveau				
11000000 - Report à nouveau solde créditeur	323	98 809	-98 485	-99,67
	323	98 809	-98 485	-99,67
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	78 689	59 515	19 174	32,22
TOTAL CAPITAUX PROPRES	84 512	163 823	-79 311	-48,41
AUTRES FONDS PROPRES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)				
16410000 - Prêt BFC	65 990	71 434	-5 444	-7,62
16430000 - Prêt 66356	16 878	20 368	-3 490	-17,14
16884000 - Int.courus s/emprunts	51	54	-3	-4,95
	82 919	91 856	-8 937	-9,73
Emprunts et dettes financières diverses (3)				
45520000 - C/C Déesses K	6 800		6 800	
45550000 - C/C KK Rente	22 950		22 950	
45560000 - C/C DEVLAMYNCK Christophe	37 824		37 824	
45586000 - C/C SCI 3K	26 438	26 438		
	94 011	26 438	67 574	255,59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				
40100000 - Fournisseurs	11 446	32 018	-20 573	-64,25
40810000 - Fournisseurs fact. non parvenues	33 372		33 372	
	44 817	32 018	12 799	39,97
Dettes fiscales et sociales				
43750000 - RSI	8 351	8 351		
43860001 - Taxe d'apprentissage	128	128		
44400000 - Etat - Impôt sur les bénéfices	15 673		15 673	
44551000 - TVA à décaisser	13 193	559	12 634	NS
44562000 - TVA sur immobilisations	52	52		
44570000 - TVA collectée		2 999	-2 999	-100,00
44571000 - TVA collectée sur créances non enca	2 694	3 719	-1 025	-27,55
	40 091	15 807	24 284	153,62
Autres dettes				
41100000 - Clients	326	326		
46710000 - SIDR	3 418	3 418		
46720000 - Colir	3 216		3 216	
	6 960	3 743	3 216	85,92
TOTAL DETTES	268 798	169 862	98 935	58,24
TOTAL GENERAL	353 310	333 685	19 624	5,88
(1) Dont à plus d'un an (a)	64 603	73 802	-9 199	-12,46

Détail bilan Passif

	31/12/2018	30/06/2018	Ecart €	%
(1) Dont à moins d'un an (a)	204 195	96 060	108 135	112,57
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes				

Détail compte de résultat

	31/12/18	30/06/18	Ecart €	%
Produits d'exploitation				
Production vendue (services)				
70620000 - Mise en place de locataires	95 419	209 885	-114 466	-54,54
70621000 - Honoraires de rédact* de bai	700	1 780	-1 080	-60,67
70630000 - Comm d'agence sur ventes	122 120	174 098	-51 978	-29,86
70660000 - Honoraires d'évaluation de bi	11 942	4 250	7 692	180,99
70670000 - Conseil investissement	10 778	10 778		
	240 959	390 013	-149 054	-38,22
Chiffre d'affaires net	240 959	390 013	-149 054	-38,22
Autres produits				
75800000 - Produits divers gestion coura		2	-2	-98,45
79100000 - Transfert de charges d'exploit	2 645	675	1 970	291,97
	2 645	677	1 968	290,85
Total produits d'exploitation	243 604	390 690	-147 086	-37,65
Charges d'exploitation				
Autres achats & charges externes				
60400000 - Achats d'études & prestations	765		765	
60630000 - Fournitures d'entretien & petit		1 032	-1 032	-100,00
60640000 - Fournitures administratives	121	844	-723	-85,68
61320000 - Locations bureau	9 000	20 000	-11 000	-55,00
61350000 - Locations mobilières		240	-240	-100,00
61520000 - Entretien réparation s/biens i		3 453	-3 453	-100,00
61600000 - Primes d'assurance	208	1 332	-1 123	-84,37
61810000 - Documentations		255	-255	-100,00
62260000 - Honoraires comptables	1 310	3 523	-2 213	-62,82
62260001 - Honoraires juridiques	650		650	
62260010 - Honoraires MAIK ALIDINA	518	2 592	-2 074	-80,00
62260011 - Honoraires NORBERT Romai	14 398	36 161	-21 763	-60,18
62260012 - Honoraires Yvon KAZO	21 115	53 106	-31 992	-60,24
62260015 - Honoraires VLAM	49 297	64 077	-14 779	-23,07
62261000 - Honoraires Holding R.K	9 250	18 000	-8 750	-48,61
62261200 - Honoraires actes notaries	3 170	500	2 670	534,00
62262000 - Honoraires divers		11 198	-11 198	-100,00
62270000 - Frais d'acte & de contentieux	293	631	-338	-53,59
62310000 - Annonces & insertions	6 538	13 713	-7 175	-52,32
62311000 - Communication conseil & ges	9 608	3 265	6 343	194,27
62360000 - Panneaux publicitaires	6 605	13 289	-6 684	-50,30
62370000 - Publications		13 084	-13 084	-100,00
62510000 - Voyages & déplacements	2 749		2 749	
62512000 - Indemnités kilométriques		414	-414	-100,00
62570000 - Réceptions	1 480	1 672	-192	-11,46
62600000 - Frais postaux et de telecomm.		3 922	-3 922	-100,00
62620000 - S.F.R.	529	1 526	-997	-65,33
62700000 - Services bancaires	220	671	-451	-67,25
62810000 - Concours divers (cotisations.)		5 103	-5 103	-100,00
	137 824	273 603	-135 779	-49,63
Impôts, taxes et vers. assim.				
63120000 - Taxe d'apprentissage		34	-34	-100,00
63330000 - Formation continue		78	-78	-100,00
63333000 - Formations diverses		3 960	-3 960	-100,00

Détail compte de résultat

	31/12/18	30/06/18	Ecart €	%
63350000 - Taxe d'apprentissage Verst or		723	-723	-100,00
63511200 - C.V.A.E.		-261	261	-100,00
63512000 - CFE	128	1 493	-1 365	-91,43
63512100 - Taxes foncières	1 336		1 336	
63540000 - Droit d'enregistrement & de ti	495		495	
63710000 - CSG déductible		1 648	-1 648	-100,00
	1 959	7 675	-5 717	-74,48
Salaires et Traitements				
64110000 - Salaires et appointements		5 045	-5 045	-100,00
64120000 - Congés payés		-1 116	1 116	-100,00
64434000 - Rémunération de gérance CD		12 000	-12 000	-100,00
		15 929	-15 929	-100,00
Charges sociales				
64510000 - URSSAF		180	-180	-100,00
64530000 - Cotisations CRR		295	-295	-100,00
64540000 - ASSEDIC		122	-122	-100,00
64591000 - Charges sociales / CP		-120	120	-100,00
64600000 - Cotisations sociales de l'explo		8 272	-8 272	-100,00
64910000 - CICE		-453	453	-100,00
		8 296	-8 296	-100,00
Amortissements et provisions				
68112000 - Dot. amort. s/immobil. corpore	73	3 697	-3 623	-98,02
	73	3 697	-3 623	-98,02
Autres charges				
65800000 - Charges diverses gestion cou	1		1	269,57
	1		1	269,57
Total charges d'exploitation	139 857	309 201	-169 344	-54,77
RESULTAT D'EXPLOITATION	103 747	81 489	22 258	27,31
Charges financières				
66110000 - Intérêts des emprunts et dette	1 341	3 058	-1 717	-56,16
66160000 - Intérêts bancaires				-100,00
	1 341	3 058	-1 717	-56,16
RESULTAT FINANCIER	-1 341	-3 058	1 717	-56,16
RESULTAT COURANT avant impôt	102 407	78 432	23 975	30,57
Charges exceptionnelles				
67181000 - Charges exceptionnelles sur		2 820	-2 820	-100,00
		2 820	-2 820	-100,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-2 820	2 820	-100,00
Impôts sur les bénéfices				
69500000 - Impôts de société	23 718	16 097	7 621	47,34
	23 718	16 097	7 621	47,34
BENEFICE OU PERTE	78 689	59 515	19 174	32,22

Q H