

RCS : ST DENIS DE LA REUNION

Code greffe : 9741

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 ST DENIS DE LA REUNION atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2003 B 00946

Numéro SIREN : 450 670 880

Nom ou dénomination : KOYTCHA IMMO

Ce dépôt a été enregistré le 24/04/2020 sous le numéro de dépôt A2020/004698

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION



286587

Dénomination : KOYTCHA IMMO
Adresse : 45 rue Alexis de Villeneuve 97400 Saint-denis -
FRANCE-
n° de gestion : 2003B00946
n° d'identification : 450 670 880
n° de dépôt : A2020/004698
Date du dépôt : 24/04/2020

Pièce : Rapport du commissaire aux apports du
27/06/2019



286587

KOYTCHA IMMO
Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 7 850 euros
Siège social : 45 rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT DENIS

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

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

RCS
28 JUIN 2019
Tribunal de Grande Instance
de Saint-Denis (Réunion)



Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée le 3 mai 2019 par décision unanime des associés des sociétés **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** et **KOYTCHA IMMO**, concernant l'opération de fusion par voie d'absorption de la société **L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE** par la société **KOYTCHA IMMO**, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.225-147 et L.236-10 du code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les apporteurs et les représentants de la société bénéficiaire de l'apport en date du 20 mai 2019. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à :

- apprécier la valeur des apports et nous s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée ;
- vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime de fusion.

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.

Nous vous prions de trouver nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre du sommaire présenté ci-après.



Sommaire

1	PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT	4
1.1	Contexte de l'opération	4
1.2	Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence.....	4
1.3	Description de l'opération.....	5
1.3.1	Caractéristiques essentielles de l'apport.....	5
1.3.2	Conditions suspensives.....	5
1.3.3	Rémunérations de l'apport.....	6
1.4	Présentation de l'apport.....	7
1.4.1	Méthode d'évaluation retenue.....	7
1.4.2	Description de l'apport.....	7
2	DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT	8
2.1	Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports.....	8
2.2	Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable	9
2.3	Réalité de l'apport.....	10
2.4	Appréciation de la valeur de l'apport.....	10
2.4.1	Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation	10
2.4.2	Détermination de la valeur de l'apport par les parties.....	10
2.4.3	Valorisation de la société L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE.....	10
2.5	Appréciation des avantages particuliers.....	11
3	SYNTHESE	11
3.1.	Diligences mises en œuvre.....	11
3.2.	Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur.....	11
4	CONCLUSION	12

1 Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

L'opération soumise à votre approbation consiste en la fusion par voie d'absorption de la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** par la société **KOYTCHA IMMO** (ci-après la « Fusion »).

Cette opération a pour objectif de développer les synergies identifiées entre les sociétés du fait de la complémentarité des produits et services proposés par chacune d'entre elles.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

▪ Société Absorbante : **KOYTCHA IMMO**

KOYTCHA IMMO est une société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 45, rue Alexis de Villeneuve, 97400 saint Denis, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Saint Denis sous le numéro 450 670 888.

L'activité de **KOYTCHA IMMO** consiste principalement en la transaction sur immeubles et fonds de commerce, la promotion et la 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.

Au 20 mai 2019, le capital social Le capital social de la société **KOYTCHA IMMO** s'élève à 7 850 euros. Il est réparti en 157 parts de 50 euros de nominal chacune, intégralement libérées et détenues de la façon suivante :

- **SARL HOLDING RK** (453.554.792 RCS SAINT DENIS) à concurrence de soixante-treize parts, numérotées de 14 à 86, ci 55 parts,
- **SARL KK RENTE** (491.825.840 RCS SAINT DENIS) à concurrence de cinquante-cinq parts, numérotées de 87 à 141, ci 73 parts,
- **SARL DEESSES K** (792.094.732 RCS SAINT DENIS) à concurrence de vingt-neuf parts, numérotées de 1 à 13 et de 142 à 157, ci 29 parts.

KOYTCHA IMMO n'a pas émis de valeurs mobilières ou droits donnant accès au capital social autres que les 157 parts composant son capital social.

Au 20 mai 2019, la société **KOYTCHA IMMO** ne détient aucune participation dans le capital de la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**.

La société absorbante clôture son exercice social au 30 juin.

▪ Société Absorbée : **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE est une société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 45, rue Alexis de Villeneuve, 97400 saint Denis, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Saint Denis sous le numéro 503 224 966.

L'activité de **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** consiste principalement en la transaction sur immeubles et fonds de commerce, la promotion et la 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.

Au 20 mai 2019, le capital social Le capital social de la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** s'élève à 5 000 euros. Il est réparti en 500 parts de 10 euros de nominal chacune, intégralement libérées et détenues de la façon suivante :

- **SARL HOLDING RK** (453.554.792 RCS SAINT DENIS) à concurrence de cent soixante-quinze parts, numérotées de 1 à 175, ci 175 parts,
- **SARL KK RENTE** (491.825.840 RCS SAINT DENIS) à concurrence de cent trente-cinq parts, numérotées de 176 à 310, ci 135 parts,
- **SARL DEESSES K** (792.094.732 RCS SAINT DENIS) à concurrence de quarante parts, numérotées de 311 à 350, ci 40 parts,
- **Monsieur Christophe DEVLAMYNCK** à concurrence de cent cinquante parts numérotées de 351 à 500 parts, ci 150 parts.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE n'a pas émis de valeurs mobilières ou droits donnant accès au capital social autres que les 500 parts composant son capital social.

La société absorbée clôture son exercice social au 30 juin.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

La présente opération de fusion-absorption est placée sous le régime juridique des fusions et, en matière d'impôt sur les sociétés, sous le régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts. En matière de droits d'enregistrement, l'opération est soumise au droit fixe de 375€ conformément aux dispositions de l'article 816 du même code.

La fusion-absorption prendra effet sur le plan comptable et fiscal rétroactivement au 1^{er} janvier 2019.

1.3.2 Conditions suspensives

La fusion sera définitive sous réserve de la satisfaction des conditions suspensives suivantes :

- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société absorbée du 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 ;
- l'approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société **KOYTCHA IMMO** et de l'augmentation de capital en résultant.

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.

1.3.3 Rémunérations de l'apport

a) Augmentation de capital

Aux termes du traité de fusion, l'intégralité des éléments d'actif et de passif de la société absorbée, ainsi que l'ensemble des droits et obligations constituant le patrimoine de la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**, est transmise à la société absorbante sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives.

Les sociétés participant à la fusion étant sous contrôle distinct, les éléments d'actif et de passif apportés par la société absorbée ont été déterminés, 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.

La rémunération des apports de la société absorbée a été déterminée la base des valeurs réelles des deux sociétés (**L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** et **KOYTCHA IMMO**) évaluées selon une approche multicritère.

Les parties ont arrêté un rapport d'échange de cent trente-six (136) parts de la société **KOYTCHA IMMO** contre mille six cent quatre-vingt-cinq (1 685) parts de la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**.

L'actif net apporté par la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** s'élevant à cent trente-six mille euros (136 000 €), il sera attribué à l'Apporteur quarante (40) parts nouvelles de cinquante euros (50€) de valeur nominale chacune, entièrement libérées et créées par la société **KOYTCHA IMMO** à titre d'augmentation de son capital pour un montant de deux mille euros (2 000 €). La société **KOYTCHA IMMO** procédera également au paiement d'une soulte en espèces de dix-sept euros et vingt-quatre centimes (17,24€) qui sera répartie entre les associés de la société absorbée, anciens et nouveaux, en proportion de leurs droits.

b) Prime de fusion

La différence entre :

- d'une part, la valeur du patrimoine transmis par la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**, correspondant aux droits de ses associés, soit cent trente-six mille euros (136 000€) ;
- et, d'autre part, la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par la société **KOYTCHA IMMO**, soit deux mille euros (2 000€) ;

Constituera une prime de fusion d'un montant de cent trente-quatre mille euros (134 000€) sur laquelle porteront les droits des associés anciens et nouveaux de la société **KOYTCHA IMMO**.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

En application du règlement ANC 2014-03, titre VII relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, homologué par arrêté du 8 septembre 2014, et compte tenu du fait que les sociétés participant à la fusion sont sous contrôle distinct, les éléments d'actif et de passif apportés par la société absorbée ont été déterminés par les parties, à leur valeur réelle au 31 décembre 2018 selon une approche multicritères.

1.4.2 Description de l'apport

Aux termes du projet de traité de fusion, l'intégralité des éléments d'actifs et de passif de la société absorbée est transmise à la société absorbante sans exception ni réserve, sous les conditions ordinaires de fait et de droit.

- Les éléments d'actif apportés déterminés sur la base des comptes de la société absorbée au 31 décembre 2018 sont les suivants :

Actif immobilisé

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

TOTAL ACTIF IMMOBILISE

231 488 €

Actif circulant

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

TOTAL ACTIF CIRCULANT

173 310 €

Soit un montant de l'actif
apporté de

=====

404 798 €

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.

- Les éléments de passif pris en charge déterminés sur la base des comptes de la société absorbée au 31 décembre 2018 sont les suivants :

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 €

Après prise en compte de l'ensemble de ces éléments, 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 €).

La valeur totale de l'apport de la société absorbée a été retenue à l'issue d'un rapport d'évaluation émis par son expert-comptable.

2 Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société KOYTCHA IMMO sur l'absence de surévaluation des apports effectués par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération.



Elle ne saurait être assimilée à une mission de Due Diligence effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération de fusion.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

En particulier les diligences spécifiques suivantes ont été réalisées :

- Prise de connaissance de l'opération proposée et du contexte juridique, économique et financier dans lequel elle se situe ;
- Examen du projet de traité de fusion et ses annexes ;
- Contrôle de la réalité et de la propriété des actifs apportés par la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** ;
- Vérification du respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation de l'apport ;
- Examen des approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.
- Obtention d'une lettre d'affirmation des gérants de la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** nous confirmant les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission et notamment l'absence de :
 - i. Tout élément, de toute nature, susceptible d'affecter la libre transmission des actifs et des passifs de **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** et de,
 - ii. Tout événement de nature à remettre en cause les évaluations réalisées par l'expert-comptable au titre des estimations de valeurs des entreprises **KOYTCHA IMMO** et **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** en date du 31 décembre 2018 ou plus généralement la valeur attribuée à l'actif net apporté.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable .

Comme indiqué précédemment au § 1.3.3 – a) du présent rapport, l'opération de fusion est réalisée entre deux entreprises sous contrôle distinct.

En conséquence, conformément au règlement de l'ANC n° 2014-03, titre VII relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les apports ont été retenus par les parties prenantes à l'opération pour leur valeur réelle.

Ce mode de valorisation, requis par la réglementation en vigueur n'appelle pas de commentaire de notre part au regard de la structure du capital de la société absorbée.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés que :

- Les actifs apportés, et plus particulièrement les actifs immobiliers, étaient libres de tout nantissement et, sur la base des titres de propriété obtenus pour un échantillon sélectionné, que la société apporteuse en avait la libre propriété ;
- La situation comptable intermédiaire de la société **L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE** au 31 décembre 2018 avait été réalisée par un expert-comptable.

Par ailleurs, nous nous sommes fait confirmer, par lettre d'affirmation, l'absence de toute restriction dans le transfert des actifs apportés et des passifs transmis.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur la société **L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE**.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties, sur la base du rapport d'évaluation établi par l'expert-comptable, en considérant des approches d'évaluation patrimoniale et de rendement de la société **L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE**.

2.4.3 Valorisation de la société **L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE**

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.1 Méthodes d'évaluation retenues

Évaluation par application d'un coefficient aux recettes des trois dernières années

Cette méthode consiste à évaluer une entreprise en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires moyen (trois dernières années).

Évaluation par la moyenne de multiples critères

À titre de recoupement, nous avons cherché à déterminer la valeur de la société **L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE** par application d'une moyenne de différents agrégats représentatifs des critères pertinents retenus en cas de cessions d'entreprises dans ce secteur d'activité.

Évaluation par la capacité de remboursement

Cette méthode consiste à déterminer si le potentiel acquéreur serait en mesure de rembourser un emprunt tout en ayant une rémunération pour subvenir à ses besoins courants.

2.4.3.2 Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

2.5 Appréciation des avantages particuliers

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

3 Synthèse

3.1 Diligences mises en œuvre

Evaluation de la société L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE :

- Détermination des facteurs clés pour l'évaluation,
- Contrôle de l'évaluation faite par l'expert-comptable (Méthode, calcul...),
- Contrôle des événements post clôture pouvant influencer sur cette évaluation,
- Contrôle de la valeur par rapport à un coefficient du chiffre d'affaires,
- Contrôle de la valeur par rapport aux agrégats retenus lors des cessions d'entreprises du même secteur d'activité.

Contrôle des engagements hors bilan :

Contrôle sur pièce de l'existence d'engagement ne figurant pas dans les comptes.

En particulier :

- Nous avons recueilli les éléments de compréhension de l'opération (économique, juridique, fiscale et financière),
- Nous avons demandé à la gérance de nous adresser une lettre d'affirmation nous confirmant qu'il n'existe aucun élément significatif pouvant remettre en cause la valeur des apports.

3.2 Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

Les critères non financiers déterminants et pertinents retenus pour l'évaluation :

- Objectif patrimonial : l'opération d'apport n'est pas réalisée dans une optique de cession à court terme de la SARL ;
- Continuité d'exploitation de la société : l'apport s'inscrit dans le développement de l'activité et la valorisation tient compte de ce point ;
- Maintien de l'activité dans le temps.



4 Conclusion

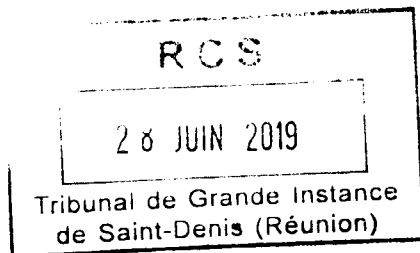
Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 136 000 euros (cent trente-six mille euros) n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport en nature majorée de la prime de fusion.

Fait à Saint-Denis, le 27 juin 2019.

Le Commissaire aux apports :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hervé CLAIN', with a large, sweeping flourish underneath.

Hervé CLAIN



**GREFFE DU TRIBUNAL MIXTE DE COMMERCE
DE SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION**
REGISTRE DU COMMERCE - BP 338
5 AV. ANDRE MALRAUX
97494 SAINTE-CLOTILDE CEDEX

Saint-Denis, le 28 Juin 2019

Objet : Dépôt préalable du rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports
Société concernée : KOYTCHA IMMO : 450 670 880 RCS SAINT DENIS

BORDEREAU DE TRANSMISSION DE PIECES

Nbre d'exemplaires	Documents transmis
1	Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports
1	Chèque CREDIT AGRICOLE n°4685557 d'un montant de <u>13,54</u> euros à l'ordre de GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
<p><u>LES FACTURES ET LES RECEPISSES DE DEPOT SONT A ETABLIR AU NOM DE LA SOCIETE CONCERNEE</u></p>	