



immocratie

# Document d'Information Réglementaire dans le cadre d'une offre de financement participatif



**IMOFLUX SAS**

**Document d'information réglementaire. Ce document constitue l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12**

# SOMMAIRE

1. Activité de l'émetteur.....	3
1.1 Activité de l'émetteur.....	3
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur.....	4
3. Capital social.....	6
4. Titres Offerts à la Souscription.....	6
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription.....	6
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription.....	8
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription.....	8
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre.....	8
5. Relations avec le teneur de registre de la société.....	8
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet.....	9
B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET.....	10
1. Modalités de souscription.....	10
2. Frais.....	11
C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION.....	13

Confidentiel

# A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS IMOFLUX

Société par Actions Simplifiée

Capital : 15.244,90 euros

Siège Social : 1, impasse de l'Enclos Village Expo – 31120 PORTET-SUR-GARONNE

Immatriculée 392 377 156 au RCS de Toulouse

Représentée par son président Monsieur Martial SEBBAH

Les investisseurs sont informés que la présente offre d'obligations à taux fixe ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

## 1. Activité de l'émetteur

### 1.1 Activité de l'émetteur

La SAS IMOFLUX a pour objet :

- L'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location, de tous terrains et immeubles en France et à l'étranger.
- Toutes divisions et appropriations desdits terrains et immeubles, ainsi que l'édification de toutes constructions sur ces terrains.
- L'entreprise de tous travaux de voirie, canalisation d'eau, d'égouts, de gaz et d'installation d'éclairage.
- Et généralement toutes opérations immobilières qui pourraient se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société ou à tous objets similaires ou connexes, ainsi que l'activité de Marchand de Biens.

Afin de financer le développement de ses activités, la Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 333.000 € avec un seuil de faisabilité de 333.000 €.

Montant unitaire de la coupure : 1 €

Plus particulièrement le produit de l'émission sera utilisé pour financer la réalisation de projets immobiliers conformes à la description suivante : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur Imoflux, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Toulouse, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains à bâtir.

L'émetteur indique également qu'il a précédemment réalisé une offre de financement participatif d'un montant de 333.000 €

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux comptes existants de la SAS IMOFLUX \(l'émetteur\)](#)
- > [Au tableau de l'endettement de la SAS IMOFLUX \(l'émetteur\)](#)
- > [Aux statuts de la SAS IMOFLUX \(l'émetteur\)](#)
- > [Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS IMOFLUX \(l'émetteur\)](#)
- > [A l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe](#)
- > [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)

*Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : SOCFIREV – 36, rue de Courcelles – 75008 PARIS*

## 2. Risques liés à l'activité de l'émetteur

Il n'y a pas de rentabilité sans risque. Sur un projet immobilier, de nombreux paramètres entrent en jeu, et des impondérables peuvent survenir. Etant entendu qu'un promoteur fera tout son possible pour prévenir ces risques et en limiter l'impact : assurances, études de marché, établissement de diagnostics, ligne de budget couvrant les aléas, etc...

Les risques pesant sur la SAS IMOFLUX en raison de son domaine d'activité sont des risques liés aux opérations immobilières qu'elle initie :

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entraînés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction/rénovation, ...
- Risques liés à la commercialisation : révision des prix de vente à la baisse, absence d'acquéreurs, ...
- Risques liés à la dépendance de l'activité à des hommes clés
- Risques financiers : risques sur la marge des projets du fait d'un dépassement des coûts des travaux ou de prix de vente revus à la baisse. Risques de défaillance de l'opérateur immobilier.
- Risques juridiques : risques de recours, de non autorisations administratives, ...

L'investissement via la souscription d'obligations dans une société dont l'objet est la réalisation d'opérations de marchand de biens comporte un risque. Aucune garantie ne peut être donnée quant

à la réalisation des objectifs de la Société ou même le remboursement du capital investi dans cette dernière.

SOCFIREV attire l'attention de la communauté d'investisseurs sur les risques que comporte un investissement dans des obligations émises par la Société qui ne seront pas admises sur un marché réglementé ou organisé.

#### Risque de faisabilité de l'émission obligataire

La réussite de l'émission obligataire ne sera constatée que si :

- Le seuil de faisabilité de 333.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs

#### Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS IMOFLUX ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.

#### Risques de liquidité

Risque sur la durée d'immobilisation des fonds investis du fait d'une durée plus importante que prévue des opérations de marchand de biens initiées.

#### Risques liés aux obligations à taux fixe émises

Tableau de l'endettement

La SAS a, au 31/12/2108, contracté 5 emprunts bancaires d'un montant total de 753.302 €. L'émetteur indique également qu'il a réalisé une offre de financement participatif d'un montant de 333.000 € en février 2019

#### Risques liés au crédit de l'émetteur

Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur, correspondant à l'incapacité de l'Emetteur de remplir ses obligations financières au titre du Contrat d'émission obligataire, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Emetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

#### Risque de remboursement anticipé

Le remboursement anticipé peut entraîner pour les Porteur un rendement inférieur à leurs attentes.

**Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.**

### 3. Capital social

La présente offre ne donne pas accès au capital social de l'émetteur.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la société](#)

Le capital social de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société demeurera inchangé et sera donc composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder :

- [Aux statuts de la SAS IMOFLUX \(l'émetteur\)](#)

La Société dispose d'un actionariat stable. Les principaux actionnaires de cette dernière sont :

- Monsieur Martial SEBBAH détenant [5% du capital et 5% des droits de vote](#)
- SARL WETNEWS détenant [85% du capital et 85% des droits de vote](#)
- SARL EXXUS INVESTISSEMENTS détenant [10% du capital et 10% des droits de vote](#)

### 4. Titres Offerts à la Souscription

#### 4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les titres offerts à la souscription sont des obligations issues d'un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Emetteur : SAS IMOFLUX
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 333.000 € (seuil de faisabilité à 333.000 €)
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Echéance : 24 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)

- Remboursement anticipé total du nominal et des intérêts possible à tout moment avec un minimum de 6 mois d'intérêts
- Coupon : 12% avec capitalisation des intérêts

Etant entendu que le montage utilisé étant un montage obligataire, les droits attachés aux obligations proposées à la souscription sont les suivants :

- Droit de vote : aucun
- Droit financier : aucun
- Droit d'accès à l'information : documents sociaux par le biais du représentant de la Masse

Les titres offerts sont des obligations de rang « senior » : Les Obligations qui vous sont proposées ne sont pas garanties. Ces Obligations de rang « senior » sont remboursées dans les mêmes conditions qu'aux prêteurs ordinaires, avant les titres de capital ou les autres titres subordonnés. En cas de liquidation de l'Emetteur, il est fort possible que les Obligations ne soient pas remboursées ou seulement partiellement.

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « Masse ») pour la défense de leurs intérêts communs.

SOCFIREV, dont le siège social est sis 36 rue de Courcelles, 75008 PARIS, est nommé représentant de la masse des obligataires.

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

A noter : les obligations émises ne donneront pas accès au droit de vote ni au dividende et ne sont pas fongibles avec des titres d'une catégorie existante décrite au III

*« Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :*

- > [Statuts de la SAS IMOFLUX](#)
- > [Contrat d'émission obligataire](#)
- > [Décision d'émission des obligations](#)

Les dirigeants de l'émetteur ne sont pas eux-mêmes engagés dans le cadre de l'offre proposée

## 4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Aucun engagement de liquidité n'est donné sur les obligations offertes à la souscription. Il sera de votre ressort de trouver, le cas échéant, un cessionnaire en mesure de procéder au rachat de vos obligations souscrites au cours de la présente offre.

## 4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des obligations émises par des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Insolvabilité de l'emprunteur : la capacité de l'émetteur de faire face à ses engagements ne peut être garantie
- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible
- Le retour sur investissement dépend de la réussite des activités de la société
- Risque de taux : la durée du prêt obligataire est de 24 mois, vous devrez immobiliser la somme prêtée jusqu'au remboursement. Toute hausse des taux pendant cette période peut entraîner une perte d'opportunité.

### **Les clauses suivantes viennent sécuriser le remboursement de l'emprunt obligataire :**

Monsieur Martial SEBBAH, personne physique, s'est engagé à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par la **SAS IMOFLUX**, principal et intérêts compris.

- [Garantie à Première Demande](#)

## 4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Il n'y a pas de modification du capital social car les titres émis sont des obligations.

## 5. Relations avec le teneur de registre de la société

Les obligations sont inscrites au nom de leur propriétaire dans un registre tenu par l'émetteur.

Le registre des titres de la Société sera tenu par M Martial SEBBAH, président de la SAS IMOFLUX.

Les attestations d'inscription en compte seront délivrées aux investisseurs à l'adresse e-mail qu'ils ont renseignée lors de leur inscription sur le site [immocratie.com](http://immocratie.com). Ces attestations ne seront délivrées qu'une fois que l'opération d'émission sera réalisée.

## 6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Sans objet

Confidentiel

## B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET



SOCFIREV est l'éditeur de [www.immocratie.com](http://www.immocratie.com)  
SAS au capital de 16 000 Euros - RCS PARIS 801523200  
Siège social : 36 rue de Courcelles – 75008 PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 15000926

### 1. Modalités de souscription

Avant de souscrire, l'investisseur doit prendre connaissance du présent document. Il accède ensuite au bulletin de souscription, qu'il remplit et signe électroniquement avec le code SMS reçu sur son téléphone portable (le SMS est envoyé sur le numéro renseigné par l'investisseur dans son compte immocratie).

Il règle ensuite les honoraires de conseil (s'il y en a) dus à Socfirev (immocratie) et accède enfin aux instructions de versement des fonds (instructions présentes sur la dernière page du process de souscription et envoyées de surcroit par mail à l'investisseur).

Ces instructions indiquent :

- Le montant souscrit à verser
- La date butoir de versement
- Les modalités de versement : par virement : indication de l'IBAN de l'Emetteur.

Le processus de sur-souscription est identique à celui de la souscription décrit ci-avant. L'ouverture de la période de sur-souscription déclenche l'envoi d'un mail de relance à tous les souscripteurs n'ayant pas finalisé leur souscription (fonds non reçus). Une fois la sursouscription ouverte s'applique la règle du premier dossier complet arrivé, premier servi jusqu'à la réception complète des fonds équivalent

au montant recherché. Pour départager les derniers dossiers reçus si besoin, l'ancienneté de la demande de souscription en ligne primera.

Si le montant des souscriptions n'atteint pas le seuil de Faisabilité avant la fin de la Période de Souscription, l'Offre de Financement Participatif est annulée, les Honoraires de Conseil réglés lors de la demande de souscription ainsi que les fonds versés sont alors remboursés dans les 72 heures ouvrées après la date de fin de la Période de Souscription. Les souscripteurs sont prévenus par mail de l'annulation de l'offre. SOCFIREV procède au remboursement des honoraires perçus par virement sur le compte carte bancaire débité et au remboursement des fonds versés par virement bancaire sur le compte dont l'investisseur a fourni le RIB au moment de sa souscription.

Toutes ces modalités sont détaillées dans les Conditions Générales d'Utilisation.

---

Vous êtes invités à consulter les annexes en fin de document pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre, une fois que vous aurez confirmé avoir pris connaissance des informations contenues dans ce document :

- [Décision d'émission](#),
- [Bulletin de souscription](#),
- [Contrat d'émission obligataire](#)

Calendrier indicatif de l'offre :

14 juin 2019	Mise en ligne du projet
18 juin 2019	Ouverture de la souscription et appel des fonds
14 août 2019 (au plus tard)	Fin de la période souscription
15 août 2019 (au plus tard)	Résultat de la souscription (succès ou insuccès)
15 août 2019 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
15 août 2019 (au plus tard)	Information de la date effective d'Emission des Obligations

## 2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

- Frais d'entrée : les investisseurs payent des **honoraires de conseil** à SOCFIREV (0% HT du montant souscrit) au moment de leur souscription. Ce paiement électronique vaut pour confirmation de souscription.
- Frais de gestion : aucun
- Frais de sortie : aucun

## Frais à la charge de SAS IMOFLUX

SOCFIREV (immocratie) facture 19.980 € HT à SAS IMOFLUX si la collecte aboutit

Les scénarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire

Scénarii de performance après 24 mois	Montant de la souscription initiale (en euros)	Montant du remboursement après 24 mois (en euros)	Montant total des frais facturés sur 24 mois (en euros)
<b>Scénario pessimiste : dépôt de bilan de l'émetteur</b>	1 000	0	0
<b>Scénario intermédiaire : remboursement du nominal uniquement</b>	1 000	1000	0
<b>Scénario optimiste : remboursement du nominal et versement des intérêts</b>	1 000	1255	0

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

Les performances attendues de TRI sont indiquées nettes de frais.

Aucun frais n'est facturé en cas de non réalisation de l'offre.

Les impôts et taxes dont l'investisseur est redevable n'ont pas été pris en compte dans les calculs présentés ici.

## C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

Les personnes ou entités mentionnées au 2° du II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (des investisseurs qualifiés ou les personnes, autres que des investisseurs qualifiés, composant le cercle restreint de moins de 150 investisseurs) ne peuvent participer à cette offre que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du code monétaire et financier.

Confidentiel

# ANNEXES

Confidentiel

## **BULLETIN DE SOUSCRIPTION**

Les demandes de souscription aux titres émis par la SAS IMOFLUX doivent être formulées sur la plateforme [immocratie.com](http://immocratie.com) via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

---

### **SAS IMOFLUX**

Société par actions simplifiée au capital de 15.244,90 euros  
Siège Social : 1, impasse de l'Enclos Village Expo – 31120 PORTET-SUR-GARONNE  
Immatriculée 392 377 156 au RCS de Toulouse

### **EMISSION OBLIGATAIRE BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS IMOFLUX**

Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], né(e) le [DATE DE NAISSANCE] à [LIEU DE NAISSANCE] demeurant au [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS]

ou

Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], agissant en qualité de [FONCTION] au nom et pour le compte de la société [NOM SOCIETE], forme [FORME SOCIETE], au capital de [CAPITAL SOCIETE] dont le siège social est situé [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS] – RCS [N° RCS]

Reconnais avoir pris connaissance :

- Des conditions et modalités de l'émission obligataire de SAS IMOFLUX décrites dans le contrat accompagnant ce bulletin de souscription
- Du document d'information réglementaire, constituant l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12, accompagnant ce bulletin de souscription

Et déclare souscrire ..... (Nombre en chiffres) obligations, au prix unitaire de [PRIX] euros par obligation correspondant à leur montant nominal.

En conséquence, je m'engage à :

- libérer ma souscription, soit la somme de .....euros (nombre d'obligations souscrites x [PRIX] € par obligation, en chiffres), en totalité et sans délai lors de l'appel de fonds :

- par virement sur le compte de la société SAS IMOFLUX dont l'IBAN me sera fourni au moment de l'appel des fonds

Bon pour souscription de XXXX obligations

Signé électroniquement le [DATE – JOUR – HEURE] avec le code [CODE] envoyé par SMS sur le numéro [N° TEL PORTABLE]

## CONTRAT D'ÉMISSION OBLIGATAIRE

# Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de **333 000 €** composé de **333 000** obligations

### AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' " **Emprunt Obligataire** ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L. 411-2-1 bis du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués l'accès restreint et progressif au site internet [www.immocratie.com](http://www.immocratie.com) ayant précédé l'accès au présent document.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

### 1. ÉMETTEUR DES TITRES

**SAS IMOFUX, SAS** au capital de **15.244,90 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro **392 377 156**, dont le siège social est situé **1 Impasse de l'Enclos - Village Expo, 31120 Portet-sur-Garonne** représentée par son **Président, Monsieur Martial Sebbah** (l' " **Émetteur** ").

"L'Émetteur ayant établi au moins deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce la présente émission n'est pas précédée d'une vérification de l'actif et du passif dans les conditions prévues aux articles L. 225-8 et L. 225-10 du Code de commerce."

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du **13 juin 2019**.

### 2. MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de **333 000 €**. Il est divisé en **333 000** obligations d'une valeur nominale de **1 €** chacune (les " **Obligations** ").

Il est régi par les articles L. 213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

### 3. ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est **inférieur à 333 000 €** (le " **Seuil de falsabilité** "), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

### 4. FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire un " **Porteur** "). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

Leur cession ou transmission sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

### 5. PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de **1 €**, payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de **1 000** obligation(s), soit **1 000 €**, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de **1 000** obligation(s), soit **1 000 €**, et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de **333 000** obligation(s), soit **333 000 €**.

### 6. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS



Les souscriptions seront reçues au siège social de la SAS SAS IMOFLEX sis 1 Impasse de l'Enclos - Village Expo, 31120 Portel-Sur-Garonne

Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par virement vers le compte bancaire de l'Émetteur.

Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligataire (ci-après la "Date d'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

## **7. DURÉE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux 333 000 Obligations sera ouverte du 14 juin 2019 au 14 août 2019 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 15 août 2019.

Une sur-souscription jusqu'à 30% du montant total recherché sera réalisée afin de couvrir les éventuelles annulations.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la remise d'un bulletin signé à l'Émetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Émetteur.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire.

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-souscription pour envoyer leurs bulletins de souscriptions et les fonds. Passé ce délai, les souscripteurs n'ayant pas finalisé la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du "1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente selon l'horodatage de la signature électronique de leur bulletin de souscription.

Les Obligations seront émises au plus tard le 15 août 2019 (la "Date d'Émission").

## **8. DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION**

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 24 mois plus tard (la "Date d'échéance").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les Intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

## **9. INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS**

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

## **10. RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG**

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat.

## **11. GARANTIE AUTONOME PREMIÈRE DEMANDE**

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 2

Monsieur Marcial Sebbah, Personne Physique, né à Alger le 11 août 1946 s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligatoire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

## 12. INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (Incluse) jusqu'à la Date d'Échéance (exclue) au taux de 12,00% (le " Taux d'Intérêt ") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mr = Mi \times (1 + TRI)^A$$

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (12,00%), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligatoire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours même si l'émetteur procède à un remboursement partiel anticipé.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

## 13. REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance.

## 14. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment après l'émission obligatoire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la " Date de Remboursement Volontaire " au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

Le "Montant de Remboursement Volontaire" sera égal, pour chaque Obligation en Euros arrondi au centième d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat.

## 15. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Émetteur, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

1. en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou
2. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans tout projet ne répondant pas aux critères suivants : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur Imoflux, consistant en l'acquisition de biens

immobiliers dans la région de Toulouse, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la vente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir ; ou

3. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur pour un montant supérieur à 250.000 € dans un même projet, sans autorisation expresse du Représentant de la Masse ; ou
4. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une Déclaration Préalable de division qui n'aurait pas été purgée le jour de l'utilisation des fonds ; ou
5. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une éviction de locataire ; ou
6. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant des fonds pour travaux dépassant 33% du coût de revient dudit projet ; ou
7. en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Émetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligatoire ; ou
8. en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable :
  - a. soit l'immobilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article,
  - b. soit l'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article,
  - c. soit la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ;
9. en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou
10. en cas de manquement par l'Émetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement ;

L'Émetteur s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance

#### **16. PAIEMENT**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur un compte libellé en euros désigné par le Porteur à l'Émetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 17 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements.

Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

#### **17. RÉGIME FISCAL**

Les Obligations seront remboursées et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge (i) des Porteurs et dont le paiement (ii) incombera à l'Émetteur.

#### **18. MASSE DES OBLIGATAIRES**

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la " **Masse** ") pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

##### **a. Personnalité morale**

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le " **Représentant de la Masse** ") et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

##### **b. Représentant de la Masse**

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité.

Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera La Société **SOCFIREV**, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L 228-46 et suivants du Code de commerce.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un quorum de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

En cas de cessation par SOCFIREV de ses fonctions, tout Représentant de la Masse des Porteurs lui succédant devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que dans la mesure où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne exercera seule la plénitude des attributions et jouira seule des droits du Représentant de la Masse et (ii) toute référence au Représentant de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

#### c. Pouvoirs du Représentant

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse.

Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Émetteur.

#### d. Décision de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

- Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support
- Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

Chaque Porteur a le droit de participer aux décisions collectives, en personne (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence) ou par mandataire (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence). Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30<sup>e</sup>) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

#### f. Consultations écrites

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur doit adresser à chacun des Porteurs par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet),
- l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

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

Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

#### **g. Délibérations en assemblée générale ou par voie de consultation écrite**

La Masse des Porteurs est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir en justice, que ce soit en demande ou en défense, en référé ou au fond.

Elle peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que ces délibérations ne peuvent pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

La Masse des Porteurs ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

#### **h. Procès-Verbal des délibérations**

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la tenue de l'Assemblée Générale ou réception du dernier bulletin de vote, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l'identité des Porteurs ayant participé et le quorum atteint, la liste de documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.

#### **i. Frais**

L'Émetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

### **19. INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS**

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Émetteur. A cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

### **20. SERVICE DES TITRES**

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

### **21. ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER**

Le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts seront effectués par l'Émetteur, en coordination avec la société SOCFREV, représentant de la masse des obligataires.

### **22. AVIS**

Toute communication adressée par l'Émetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code

de commerce, ou par le Porteur à l'Émetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (36 rue de Courcelles, 75008 PARIS) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

### **23. UTILISATION DES FONDIS & REPORTING**

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la SAS IMOFUX pour financer la réalisation de projets immobiliers conformes à la description suivante : opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur Imoflux, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Toulouse, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera mensuellement. Il s'engage à la renvoyer dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande du Représentant. Cette fiche devra contenir, s'il y a lieu, des informations concernant notamment les projets en cours, la justification des décaissements observés sur le compte et un état financier de l'Émetteur. En cas de manquement et s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligatoire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

### **24. LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS**

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

### **25. NON DIFFUSION**

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès restreint Immocratie.

### **26. DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE**

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès restreint Immocratie à l'issue duquel le présent document a été délivré.

### **27. FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS**

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur. Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs d'Obligations en un rendement inférieur à leurs attentes.

Risque lié au crédit de l'Émetteur

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la SAS IMOFUX. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de SAS IMOFUX, SAS au capital de 15.244,90€, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 392 377 154, dont le siège social est situé 1 impasse de l'Enclos - Village Expo, 31120 Portet-Sur-Garonne.

#### Modification des Modalités des Obligations

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

#### Modification des lois en vigueur

Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

#### Taux fixe

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

#### Informatique et Liberté

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

DATE : 13 juin 2019

L'émetteur : la **SAS IMOFLUX**  
représentée par son **Président Monsieur Martial Sebbah**

**EUROIMOFLEX**  
Village Expo  
Cité de l'Écluse  
13100 ET SUR GARONNE  
04 70 23 77 150

## STATUTS

**SARL IMOFLUX**  
1 impasse de l'Enclos Village Expo  
31120 PORTET SUR GARONNE  
RCS TOULOUSE : B 392 377 156

---

**STATUTS MIS A JOUR**  
**APRES L'AGE DU 10 JUILLET 2017**

*Cette copie est conforme à l'original*

**EURL IMOFLUX**  
Village Expo  
1 Avenue de l'Enclos  
31120 PORTET SUR GARONNE  
RCS Toulouse 392 377 156

*3 Dec 2018*

Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée, au Capital de 100 000 F  
CENT MILLE FRANCS

Siège Social : Village Expo, Impasse de l'Enclos  
31120 PORTET SUR GARONNE.

*Les soussignés :*

1. Monsieur Martial SEBBAH, domicilié 2 rue Marie MAGNE à TOULOUSE (31000)
- A convenu et établi ainsi qu'il suit les statuts de la société qu'il a décidé de constituer.

## I / FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

### Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société à responsabilité limitée qui sera régie par les lois en vigueur et notamment par la loi 66-537 du 24 Juillet 1966 et le décret du 23 Mars 1967 ainsi que par les premiers statuts.

### Article 2 - Objet

La société a pour objet :

L'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location, de tous terrains et immeubles en France et à l'étranger.

Toutes divisions et appropriations des dits terrains et immeubles, ainsi que l'édification de toutes constructions sur ces terrains.

L'entreprise de tous travaux de voirie, canalisation d'eau, d'égouts, de gaz et d'installation d'éclairage.

Et généralement, toutes opérations immobilières qui pourraient se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société ou à tous autres objets similaires ou connexes, ainsi que l'activité de marchands de biens.



Article 3 Dénomination

La société prend la dénomination

S.A.R.L. IMOFLEX

Les actes et les documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer cette dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement de la mention de la forme, société à responsabilité limitée et de l'énonciation du montant du capital

Article 4 Siège Social

Le siège Social est fixé au Village Expo Impasse de l'Enclos  
31120 PORTET SUR GARONNE

Il pourra être transféré dans tout autre endroit de la ville par simple décision de la gérance et en tout autre lieu en France en vertu d'une décision extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix neuf années à dater de son immatriculation au registre du commerce sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par les associés par décision extraordinaire.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés devront être consultés sur l'initiative de la gérance à l'effet de décider, dans les conditions requises par les statuts pour la modification des statuts, si la société doit être prorogée.

A défaut, tout associé pourra provoquer cette consultation dans les conditions prévues par l'article 1844-6 du Code Civil.

II / APPORTS - CAPITAL

Article 6 - Apports

Les soussignés apportent à la société, à savoir :

1. Monsieur Martial SEBBAH ..... 100.000 FF

Soit au total la somme de ..... 100.000 FF  
(Cent mille francs)



7 Les associés déclarent et reconnaissent que ladite somme a été versée intégralement des ce jour au crédit d'un compte ouvert à la caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées 30 avenue Maxwell, B.P. 1006, 31023 Toulouse cedex au nom de la société en formation.

Le retrait de cette somme sera accompli par le gérant de la société sur présentation du certificat du greffier chargé du registre du commerce et des sociétés attestant de l'immatriculation de la société.

#### Article 7 - Capital

Le capital est fixé à la somme de 15 244,90 euros et divisé en 1 000 parts de 15,245 euros chacune entièrement libérée et numérotée de 1 à 1 000 inclus et attribuée en rémunération de leurs apports, à savoir

1 Monsieur Martial SEBBAH	50 parts
2 SARL WESTNEWS	850 parts
3 SARL EXXUS Investissements	100 parts
Soit au total la somme de	1 000 parts

Conformément à l'article 423 de la loi du 24 juillet 1966, les soussignés déclarent expressément que les 1 000 parts sociales présentement créées sont entièrement libérées et sont réparties dans des proportions indiquées ci-dessus.

Le capital social pourra être augmenté ou réduit en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés conformément aux dispositions des articles 61, 62 et 63 de la loi du 24 juillet 1966 et des articles 47, 48 et 49 du décret du 23 Mars 1967.

#### Article 9 - Représentation des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résultera des présents statuts dont un exemplaire sera remis à chaque associé et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes certifiés par l'un des gérants pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

#### Article 10 - Indivisibilité des parts

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires d'une part indivisible, héritiers ou ayants cause d'un associé décédé, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire. À défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de saisir le Président du Tribunal de Commerce pour faire désigner par décision de justice un mandataire chargé de représenter les copropriétaires.

Les usufruitiers auront droit de vote aux Assemblées Ordinaires et les nus-propriétaires aux Assemblées Extraordinaires

LS

LS

#### Article 11 – Droits des parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit proportionnel égal, d'après le nombre des parts existantes, dans les bénéfices de la société et dans l'actif social.

La charge de la retenue sur le revenu des valeurs mobilières que la société sera tenue, le cas échéant, d'effectuer lors du remboursement du capital social, sera répartie entre toutes les parts indistinctement en proportion uniforme du capital remboursé à chacune d'elles, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des différentes dates de création, ni de l'origine des diverses parts.

#### Article 12 – Responsabilité limitée des associés

Les associés ne sont responsables que jusqu'à concurrence du montant de leurs parts.

Ils ne peuvent être soumis à aucun autre appel de fonds, pas plus qu'à une restriction de dividendes régulièrement distribués, sans leur consentement.

#### Article 13 – Adhésion aux statuts

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions collectives des associés.

#### Article 14 – Communication des associés

Les associés ont le droit d'obtenir communication ou copie des documents sociaux d'une manière permanente et à l'occasion des Assemblées conformément aux dispositions de la loi du 24 Juillet 1966 et du décret du 24 Mars 1967.

#### Article 15 – Conventions avec la société

Les stipulations des articles 50 et 51 de la loi du 24 juillet 1966 sont applicables aux conventions intervenues entre la Société et l'un de ses gérants ou associés, directement ou par personne interposée.

#### Article 16 – Cession des parts - Forme

Dans tous les cas où la cession des parts est autorisée par la loi ou les présents statuts, elle sera constatée par écrit.

La cession est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil. Elle ne sera opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités, et en outre après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés, conformément à l'article 31 du décret du 24 mars 1967.

11

12

Article 17 - Transmission par succession, liquidation de communauté ou cession à un conjoint ou à des ascendants ou descendants

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession, ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux ou entre conjoints, et ascendants ou descendants.

Pour l'exercice de leurs droits d'associé, les héritiers ou ayant droit doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, la gérance pouvant toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités. Ils doivent enfin justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Article 18 - Cession entre associés

Les parts sont librement cessibles entre associés. Toutefois, la cession devra être soumise à l'agrément des associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

Article 19 - Cession à des tiers

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

Le projet de cession est notifié aux associés.

Article 20 - Nantissement

Lorsqu'un associé a l'intention de donner ses parts en nantissement, il devra en aviser la société par lettre recommandée.

Si la société a donné son consentement à ce projet dans les conditions prévues par l'article 45, alinéa 1 et 2 de la loi du 21 juillet 1966, ce consentement emportera l'agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales nanties selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1<sup>er</sup> du Code Civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

III / GERANCES - DECISIONS COLLECTIVES

Article 21 - Nomination des gérants

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par un ou plusieurs associés représentant plus de 51 % du capital social.

Si, sur une première convocation, cette majorité n'est pas obtenue, les associés seront convoqués une seconde fois et la décision sera prise à la majorité des votes émis quelle que soit la portion du capital représentée.

#### Article 22 – Durée des fonctions

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision qui les nomme.

#### Article 23 – Pouvoir des gérants

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en aient eu connaissance.

Le gérant est en droit de déléguer certains de ses pouvoirs à un ou plusieurs chefs de services de la société pour des objets déterminés ; toute délégation générale lui est interdite.

#### Article 24 – Obligation des gérants

Les gérants sont tenus de consacrer à la société tout le temps et tous les soins nécessaires à sa bonne marche. Pendant toute la durée de leur mandat, ils ne pourront accepter aucun poste de gérant, de président ou de directeur d'une entreprise dont l'objet social serait analogue à celui de la société présentement créée, à moins d'y avoir été préalablement autorisé par l'unanimité des associés. Sous leur responsabilité, les gérants peuvent se faire représenter dans leurs rapports avec les tiers par des mandataires de leur choix pourvu que le mandat par eux conféré ne soit pas tout à fait général et permanent.

#### Article 25 – Responsabilité des gérants

Les gérants ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle ou solidaire relativement aux engagements de la société.

Ils sont responsables soit envers la société, soit envers les tiers des infractions aux dispositions de la loi du 24 juillet 1966 et du décret d'application, des violations des présents statuts et des fautes par eux commises dans leur gestion, conformément aux articles 52, 53 et 54 de la dite loi et aux articles 45 et 46 du décret du 23 mars 1967.

#### Article 26 – Rémunération des gérants

Les gérants peuvent recevoir un traitement annuel fixe ou proportionnel, dont la quotité et le mode de paiement seront déterminés par décision ordinaire des associés.

13  
14

7 Les frais de représentation de voyage, de déplacements leur seront remboursés de manière forfaitaire, soit sur estimation d'états certifiés par eux, soit selon ce qui sera décidé par les associés statuant en la forme ordinaire.

#### Article 27 - Cessation des fonctions de gérant

Les gérants sont révocables à tous moments pour de justes motifs par décision des associés représentant plus de 51 % du capital social, ou par décision de justice, conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi du 24 juillet 1966.

Les gérants peuvent résilier leurs fonctions, mais seulement à la fin d'un exercice et à la charge de prévenir les associés au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée.

Si n'existe qu'un seul gérant et en cas de décès, révocation ou retraite volontaire de ce gérant ou d'infirmité ou de maladie dûment constatée l'empêchant d'exercer ses fonctions pendant six mois consécutifs, il est nommé, suivant ce que les associés décident, un ou plusieurs nouveaux gérants conformément aux stipulations de l'article 16, mais s'il existe déjà plusieurs gérants, celui ou ceux restant en fonction continuent seuls à administrer la société.

#### Article 28 - Forme des décisions collectives

Les décisions collectives, à l'exception de l'assemblée générale résulteront au choix du gérant ou d'un vote par écrit dans les conditions fixées par l'article 40 du décret du 23 mars 1967 au siège social de la société ou dans un autre lieu de la même ville.

Un ou plusieurs associés représentant au moins le quart en nombre et en capital ou la moitié en capital peuvent demander la réunion d'une assemblée.

En outre, tout associé peut demander en justice la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée et de fixer son ordre du jour.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et de disposer d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

#### Article 29 - Décisions collectives "ordinaires"

A l'exception des modifications statutaires, toutes les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois, et les décisions seront prises à la majorité des votes émis quelle que soit la portion du capital représentée.



7 Article 30 - Décisions collectives "extraordinaires"

Les modifications des statuts sont décidées par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social .

Toutefois , les associés ne peuvent , si ce n'est à l'unanimité , changer la nationalité de la société ou transformer la société en nom collectif ou en commandite simple ou par actions .

En aucun cas , la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social .

Article 31 - Droit de contrôle des associés

Le contrôle des associés tant à l'occasion de l'assemblée annuelle qu'à toute époque de l'année est exercée conformément aux stipulations de l'article 36 de la loi du 24 juillet 1966 .

Article 32 - Commissaires aux comptes

Les associés peuvent nommer un commissaire aux comptes par décision ordinaire . Cette nomination est obligatoire lorsque , conformément aux dispositions de l'article 12 du décret 85 295 du 01 mars 1985 et de l'article 43 modifié du décret 67 236 du 25 mars 1967 , deux des critères suivants sont dépassés à la clôture de l'exercice social : total du bilan dix million de francs ; chiffre d'affaires hors taxe vingt millions de francs ; nombre moyen de salariés cinquante .

La société n'est plus tenue de désigner un commissaire aux comptes dès lors qu'elle n'a pas dépassé les seuils pour ces trois critères pendant les deux exercices précédant l'expiration du mandat du commissaire aux comptes .

Même si ces seuils ne sont pas atteints la nomination d'un commissaire peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant le dixième du capital .

IV / EXERCICE SOCIAL - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Article 33 - Exercice social - Inventaire

Chaque exercice commence le 1er JANVIER et finit le 31 DECEMBRE .

Le premier exercice social comprendra exceptionnellement le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 Décembre 1993 .

Les actes accomplis par la société et remplis par elle seront rattachés à cet exercice .

*Handwritten signatures and initials.*

A la clôture de chaque exercice, les gérants dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, ainsi que le compte d'exploitation général, le compte de pertes et profits et le bilan.

Ils établissent un rapport écrit sur la situation de la société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé.

Ils convoquent une assemblée générale des associés dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice aux fins d'approbation des comptes, conformément aux stipulations de l'article 56 de la loi du 24 juillet 1966.

#### Article 34 – Répartition des bénéfices

Les produits de la société, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux et charges sociales de toute nature, ainsi que tous amortissements de l'actif social et de toutes réserves ou provisions pour risques commerciaux et industriels décidés par la gérance, constituent des bénéfices nets. Sur ces bénéfices, diminués, le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé :

- cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque pour une raison quelconque la réserve est descendue au-dessus de ce dixième.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau ou affecter à la création de toutes réserves générales ou spéciales dont ils déterminent s'il y a lieu l'emploi et la destination, tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant, sans qu'aucun d'eux puisse en être tenu au-delà du montant de ses parts.

#### Article 35 – Avances en compte courant

Chaque associé pourra faire avec le consentement de ses associés des avances en compte courant à la société pour une durée et moyennant un intérêt qui seront fixés d'accord entre eux.

A défaut de durée fixée à l'avance, l'associé prêteur ne pourra retirer ses fonds après un préavis de trois mois donné au gérant, par lettre recommandée avec accusé de réception, et le retrait ne pourra être effectué que s'il n'est pas de nature à entraver les opérations normales de la société.

En principe, les intérêts seront payables tous les six mois sauf convention contraire.

LS



## V / DISSOLUTION - LIQUIDATION - TRANSFORMATION - CONTESTATION

### Article 36 - Causes de dissolution

La société n'est pas dissoute par la mort, la faillite ou l'incapacité frappant l'un des associés.

En cas de pertes des trois quarts du capital social, le gérant est tenu de faire, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, une assemblée des associés ou de consulter la collectivité des associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de poursuivre les opérations sociales ou de prononcer la dissolution anticipée de la société. La décision des associés sera dans tous les cas rendue publique conformément à l'article 68 de la loi du 24 juillet 1966.

### Article 37 - Liquidation

A l'arrivée du terme fixé par les statuts ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que se soit, la liquidation est faite par le ou les gérants en fonction.

### Article 38 - Transformation

La transformation de la société en une société commerciale de toute autre forme pourra intervenir conformément aux dispositions de l'article 69 de la loi du 24 juillet 1966.

La société pourra être également transformée en un groupement d'intérêt économique par décision unanime des associés.

La transformation de la société n'entraînera pas la création d'un être moral nouveau.

### Article 39 - Fusion et scission

La société pourra réaliser avec une ou plusieurs autres sociétés antérieures ou nouvelles, même de forme différente, soit une fusion, soit une scission, soit une fusion-scission, conformément aux articles 371 et suivants de la loi du 24 juillet 1966.

### Article 40 - Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés, la gérance et la société, soit entre les associés eux-mêmes relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet de M. le Procureur de la République, auprès du Tribunal de Grande Instance du siège social.



MAÏR BENDAYAN  
Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie  
régionale de Toulouse

IMOFLUX  
S.A.R.L. au capital de 15.244,90 euros  
1 impasse de l'Enclos- Village Expo  
31120 PORTET sur Garonne

R.C.S. TOULOUSE 392.377.156

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION  
ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LA TRANSFORMATION DE LA SOCIETE  
EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE**

Aux associés,

En ma qualité, d'une part, de commissaire aux comptes désigné en application des dispositions de l'article L. 223-43 du code de commerce et, d'autre part, de commissaire à la transformation désigné en application des dispositions de l'article L. 224-3 du même code par décision unanime des associés en date du 17 Décembre 2018, j'ai établi le présent rapport afin :

- de vous présenter mon analyse de la situation de votre société ;
- de vous faire connaître mon appréciation sur la valeur des biens composant l'actif social et, le cas échéant, sur les avantages particuliers stipulés et de me prononcer, en application des dispositions de l'article R. 224-3 du code de commerce, sur le montant des capitaux propres par rapport au capital social.

m / m



**S.A.R.L. IMOFLUX**

*Rapport du commissaire à la transformation et du commissaire aux comptes  
sur la transformation de la société en société par actions simplifiée  
28 Décembre 2018*

#### **Mission du commissaire aux comptes sur la situation de la société**

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à analyser la situation de la société au regard de caractéristiques financières et d'exploitation.

La synthèse de cette analyse est la suivante :

La situation financière de votre société, au vu du bilan de l'exercice clos le 31 Décembre 2017 et de la situation intermédiaire arrêtée au 30 Octobre 2018 n'appelle pas de commentaires particuliers, notamment au regard de la continuité d'exploitation.

#### **Mission du commissaire à la transformation**

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté :

- à contrôler par sondages les éléments constitutifs du patrimoine de la société en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation ;
- à vérifier si, compte tenu des événements survenus depuis la date de clôture du dernier exercice, le montant des capitaux propres déterminé selon les mêmes règles et méthodes comptables que celles utilisées pour l'établissement des derniers comptes annuels est au moins égal au montant du capital social.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur des biens composant l'actif social.

Sur la base de mes travaux, j'atteste que le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social.

Je n'ai eu connaissance d'aucun avantage particulier.



**S.A.R.L. IMOFLUX**  
*Rapport du commissaire à la transformation et du commissaire aux comptes  
sur la transformation de la société en société par actions simplifiée  
28 Décembre 2018*

**Conclusion :**

Par conséquent, rien ne s'oppose, à mon avis, à la transformation de votre société en société par actions simplifiée.

Fait à TOULOUSE  
Le 28 Décembre 2018

COMMISSAIRE AUX COMPTES ET À LA TRANSFORMATION  
MAÏR BENDAYAN



Contific

## GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

# GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

### LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Martial Sebbah, **personne physique**, né le 11 août 1946 à Algiers,

Ci-après dénommée le " **Garant** "

**SOCFIREV**, société par actions simplifiée dont le siège est sis 36, rue de Courcelles, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 801-523-200, est le **Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire** ci-après défini et, en tant que tel, est le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande.

Ci-après dénommée le(" **le Bénéficiaire** ")

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : **opérations de marchands de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur Imoflux, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Toulouse, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la revente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir** (les " Projets Immobiliers ")

Le Garant a constitué la société **SAS IMOFUX, SAS** au capital de **15.244,90 €**, immatriculée **392 377 156** au registre du commerce et des sociétés de Toulouse, dont le siège social est situé **1 impasse de l'Enclos - Village Expo, 31120 Portet-Sur-Garonne** représentée par son **Président, Monsieur Martial Sebbah**, afin de réaliser les Projets Immobiliers (La " **Société de Projet** ")

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, la Société de Projet ainsi que le Garant ont prévu une émission obligatoire décidée en assemblée générale le **13 juin 2019** d'un montant nominal de **333 000 €** (l' " **Emprunt Obligatoire** ") émis par la Société de Projet.

### CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le Garant consent au profit du Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire, la Garantie Autonome, selon les termes et conditions exposées ci-après :

Le Garant déclare et reconnaît que l'exposé ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et ne saurait en aucun cas remettre l'autonomie et l'inconditionnalité de la présente Garantie Autonome.

#### Article 1. OBJET

Conformément aux dispositions de l'article 2321 du Code Civil, le Garant s'engage de manière autonome, irrévocable et inconditionnelle à payer au Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de **417 845 €**, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire.

#### Article 2. OPOSABILITÉ

Le Garant reconnaît que son engagement, au titre de la présente Garantie Autonome, est irrévocable, inconditionnel, autonome et indépendant des rapports existants entre les parties (i) au Protocole d'Accord et/ou au contrat d'émission de l'Emprunt Obligatoire.

\_\_\_\_\_  
Monsieur Martial Sebbah



Le Garant renonce irrévocablement à se prévaloir de tous droits ou exceptions ayant pour fondement sa relation avec (i) le Véhicule d'investissement, (ii) la Société de Projet et/ou le Bénéficiaire.

### **ARTICLE 3. INDÉPENDANCE ET AUTONOMIE DE LA GARANTIE**

Les engagements du Garant au titre de la présente Garantie Autonome sont indépendants et autonomes. En conséquence, le Garant ne peut opposer d'exceptions, contestations ou formuler une quelconque réserve, que ce soit pour s'opposer à son paiement au titre de la présente Garantie Autonome, le différer ou encore en discuter le montant et ne peut donc, pour retarder ou se soustraire à l'exécution de ses obligations au titre de la présente Garantie Autonome, se prévaloir d'une éventuelle nullité, résiliation, résolution, compensation ou autre exception ou contestation affectant ou résultant des présentes. Le Bénéficiaire n'est nullement tenu de justifier de l'exactitude des déclarations contenues dans la demande de paiement et, corrélativement, le Garant ne saurait refuser ou différer le paiement demandé au titre d'une telle exactitude.

Le Garant renonce à tout recours contre le Bénéficiaire, sauf en cas d'abus ou de fraude manifeste de dernier ou de collusion frauduleuse.

### **ARTICLE 4. DURÉE DE LA GARANTIE AUTONOME**

La présente Garantie Autonome entrera en vigueur à compter de sa date de signature et prendra fin 90 jours après la date d'échéance de l'Emprunt Obligatoire (prorogée de 6 mois si l'émetteur en a fait la demande en respectant un préavis de deux (2) mois avant la date d'échéance normale).

### **ARTICLE 5. MODALITÉS D'APPEL**

L'appel en Garantie se fera par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le Bénéficiaire au Garant avant la date d'échéance de la Garantie et notifiera la défaillance de la Société de Projet dans l'exécution de ses obligations de paiement au titre de l'Emprunt Obligatoire, étant bien entendu que l'effectivité ou le bien-fondé du manquement dénoncé par le Bénéficiaire est totalement indifférent à l'exécution par le Garant du présent engagement de Garantie.

### **ARTICLE 6. MODALITÉS DE PAIEMENT**

Tout paiement sera effectué par le Garant dans un délai de 10 (dix) jours calendaires à compter de l'envoi de la lettre recommandée par le Bénéficiaire par virement sur le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire. Les fonds doivent être versés en euros (EUR).

### **ARTICLE 7. TRIBUNAL COMPÉTENT**

La présente Garantie est régie par le droit français tant sur le fond que sur la procédure. Tout litige relatif à la formation, l'exécution ou l'interprétation de la présente Garantie sera soumis à l'appréciation du tribunal compétent de Paris.

### **ARTICLE 8. PUBLICITÉ**

Le Bénéficiaire est autorisé à porter à la connaissance de tout souscripteur ou futur souscripteur de l'Emprunt Obligatoire par tout moyen de son choix, l'existence et les termes de la présente Garantie.

### **ARTICLE 9. DISPOSITIONS DIVERSES**

Tous les frais et droits issus de la présente Garantie Autonome ainsi que leurs suites seront à la charge du Garant.

De convention expresse et par dérogation au dernier alinéa de l'article 2321 du Code civil, la présente Garantie Autonome bénéficiera de plein droit, ce que le Garant accepte, aux cessionnaires, subrogés, successeurs et ayant droits du Bénéficiaire.

Fait à Toulouse, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

Le 14 juin 2019

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : " Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 417 845 €, quatre cent dix sept mille huit cent quarante cinq euros " (en chiffres et en toutes lettres)

*Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 417 845 €, quatre cent dix sept mille huit cent quarante cinq euros*

Le Bénéficiaire	Le Garant
Monsieur Mowgli Frere, en sa qualité de président de SOCFIREV, Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire	Monsieur Martial Sebbah 

**SAS IMOFLUX**

SAS

Au capital de 15.244,90€ euros

Siège social :

1 Impasse de l'Enclos - Village Expo, 31120 Portet-Sur-Garonne

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 392 377 154

---

**PROCÈS-VERBAL**  
des décisions du Président  
du 13 juin 2019

---

l'an deux mil dix neuf, le treize juin,

Les associés de la société SAS IMOFLUX se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président,

L'assemblée est présidée par Monsieur Martial Sebbah, en sa qualité de Président de la société.

Sont présents les associés de la société :

Monsieur Martial Sebbah, détenant 50 action(s) sur les 1 000 actions formant le capital social.

SARL Westnews, détenant 850 action(s) sur les 1 000 actions formant le capital social.

SARL Exxus Investissements, détenant 100 action(s) sur les 1 000 actions formant le capital social.

En conséquence, l'assemblée générale réunissant la totalité des associés et la totalité des actions composant le capital social, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Il est préalablement exposé que ladite société SAS IMOFLUX susnommée et domiciliée, a pour objet, Marchand de biens - vente et achat de tous biens mobiliers et immobiliers et gestion

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 333 000 € d'une durée de 24 mois et portant intérêt au taux de 12,00% l'an.

Le Président de séance rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**Ordre du jour**



- Décision et réalisation d'émission d'un emprunt obligataire pour un montant de 333 000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président de séance met successivement aux voix les résolutions suivantes :

#### **Première décision**

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 333 000 €.

#### **Deuxième décision**

Les associés arrêtent les conditions et les modalités de l'émission de l'emprunt obligataire qu'ils viennent de décider selon les termes du document "Emprunt Obligataire" en annexe de ce procès verbal.

#### **Troisième décision**

Les Associés décident que la souscription aux 333 000 obligations, dont ils viennent d'arrêter les caractéristiques, sera réservée à des investisseurs tiers présentés par la société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

#### **Quatrième décision**

Le Président avisera la société SOCFIREV de l'émission de l'emprunt obligataire dont il vient de fixer les conditions et modalités. Il recueillera les souscriptions et constatera la réalisation de l'émission lorsque le montant des souscriptions reçues atteint le montant de l'emprunt prévu ou, le cas échéant, limitera l'emprunt au montant des souscriptions reçues conformément aux dispositions du paragraphe 1 du contrat d'émission.

## ANNEXE 1 - LE CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire  
d'un montant de 333 000 €  
composé de 333 000 obligations

#### AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' " Emprunt Obligatoire ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L. 411-21 bis du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les investisseurs sont invités à consulter le site internet [www.immocratie.com](http://www.immocratie.com) ayant précéde l'accès au présent document.



La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.421-8 à L. 421-8-3 du Code monétaire et financier.  
Cette opération n'a pas donné lieu ni donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### ÉMETTEUR DES TITRES

SAS IMOFLUX, SAS au capital de 15.244,90 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 392 377 156, dont le siège social est situé 1 impasse de l'Enclos - Village Expo, 31120 Portet-Sur-Garonne représentée par son Président, Monsieur Martial Sebbah (l' "Émetteur").  
L'Émetteur ayant établi au moins deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce la présente émission n'est pas précédée d'une vérification de l'actif et du passif dans les conditions prévues aux articles L. 225-8 et L. 225-10 du Code de commerce.

Les modalités de l'emprunt obligatoire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 13 juin 2019.

#### MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligatoire est fixé à la somme de 333 000 €. Il est divisé en 333 000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les "Obligations").  
Il est régi par les articles L. 213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

#### ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 333 000 € (le "Seuil de faisabilité"), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

#### FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire un "Porteur"). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

Leur cession ou transmission sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

#### PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de 1 €, payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de 1 000 obligation(s), soit 1 000 €, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de 1 000 obligation(s), soit 1 000 €, et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de 333 000 obligation(s), soit 333 000 €.

#### MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la SAS SAS IMOFLUX sis 1 impasse de l'Enclos - Village Expo, 31120 Portet-Sur-Garonne

Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par virement vers le compte bancaire de l'Émetteur.

Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligatoire (ci-après la "Date d'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

#### DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 333 000 Obligations sera ouverte du 14 juin 2019 au 14 août 2019 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 15 août 2019.

Une sur-souscription jusqu'à 30% du montant total recherché sera réalisée afin de couvrir les éventuelles annulations. Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la remise d'un bulletin signé à l'Émetteur et (ii) le paiement au prix de souscription correspondant sur le compte de l'Émetteur.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligatoire.

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les cotisations doivent être versées dans un délai de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-souscription pour envoyer leurs bulletins de souscriptions et les fonds. Passé ce délai, les souscripteurs n'ayant pas pris la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du "1er

arrivé. Le service. Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente selon l'horodatage de la signature électronique de leur bulletin de souscription.

Les Obligations seront émises au plus tard le 15 août 2019 (la "Date d'Émission").

#### DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligatoire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 24 mois plus tard (la "Date d'échéance").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligatoire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligatoire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligatoire.

#### INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominal administré des Porteurs d'Obligations.

#### RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat.

#### GARANTIE AUTONOME PREMIÈRE DEMANDE

Monsieur Martial Sebboh - Personne Physique, né à Algiers le 11 août 1946 s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligatoire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

#### INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) au taux de 12,00% (la "Taux d'Intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mr = Mi \times (1 + TRI)A$$

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (12,00%), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondés à la décimale supérieure).

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligatoire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours même si l'émetteur procède à un remboursement partiel anticipé.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

#### REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

À moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance.

#### REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment après l'émission obligatoire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la "Date de Remboursement Volontaire") au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

Le Montant de Remboursement Volontaire sera égal, pour chaque Obligation en euros arrondi au centime d'euro le plus proche (sans être arrondi au centime d'euro supérieur, à cent (100) pour cent de la valeur nominale de

(Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue)

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 12 du présent contrat.

#### EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Émetteur, avant qu'il n'ait été remédié ou manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement ;

en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou  
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans tout projet ne répondant pas aux critères suivants : opérations de marchandés de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur immobilier, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Toulouse, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la vente des bâtis ainsi que des terrains-à-bâtir ; ou  
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur pour un montant supérieur à 250,000 € dans un même projet, sans autorisation expresse du Représentant de la Masse ; ou  
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une Déclaration Préalable de division qui n'aurait pas été purgée le jour de l'utilisation des fonds ; ou  
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant une éviction de locataire ; ou  
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur dans un projet nécessitant des fonds pour travaux dépassant 33% du coût de revient dudit projet ; ou  
en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Émetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligatoire ; ou  
en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable :  
soit l'immobilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article,  
soit l'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article,  
soit la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre d'une opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou  
en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenus par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou  
en cas de manquement par l'Émetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement ;

L'Émetteur s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance.

#### PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur un compte libellé en euros désigné par le Porteur à l'Émetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 17 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements volontairement effectués aux Porteurs libéreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements.

Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

#### RÉGIME FISCAL

Les Obligations seront remboursées et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge (i) des Porteurs et dont le paiement (ii) incombera à l'Émetteur.

#### MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la "Masse") pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

a. Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le "Représentant de la Masse") et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs. La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

**b. Représentant de la Masse**

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garanties de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchués du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera La Société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRESE.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un quorum de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération ou titre de l'exercice de ses fonctions.

En cas de cessation par SOCFIREV de ses fonctions, tout Représentant de la Masse des Porteurs lui succédant devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que dans la mesure où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne exercera seule la plénitude des attributions et jouira seule des droits du Représentant de la Masse et (ii) toute référence au Représentant de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

**c. Pouvoirs du Représentant**

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse.

Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Émetteur.

**d. Décision de la Masse des Obligataires**

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

- Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support
- Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

Chaque Porteur a le droit de participer aux décisions collectives, en personne (ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence) ou par mandataire (ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence). Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

**e. Assemblées générales des Porteurs**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, ou moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

**f. Consultations écrites**

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur doit adresser à chacun des Porteurs par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

- \* sa date d'envoi aux Porteurs,
- \* la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- \* la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- \* le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibération (adoption ou rejet).

- \* l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

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

Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

#### g. Délibérations en assemblée générale ou par voie de consultation écrite

La Masse des Porteurs est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir en justice, que ce soit en demande ou en défense, en rétéré ou au fond.

Ete peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que ces délibérations ne peuvent pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

La Masse des Porteurs ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant,

#### h. Procès-Verbal des délibérations

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la tenue de l'Assemblée Générale ou réception du dernier bulletin de vote, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l'identité des Porteurs ayant participé et le quorum atteint, la liste de documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.

#### i. Frais

L'Émetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

#### INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Émetteur. A cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

#### SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

#### ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

Le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts seront effectués par l'Émetteur, en coordination avec la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

#### AVIS

Toute communication adressée par l'Émetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l'Émetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique ([hello@immocratie.com](mailto:hello@immocratie.com)) ou courrier simple, à SOCFIREV (36 rue de Courcelles, 75008 PARIS) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

#### UTILISATION DES FOND & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la SAS IMORLUX pour financer la réalisation de projets immobiliers conformes à la description suivante : opérations de marchand de biens selon le mode opératoire habituel de l'opérateur Imatlux, consistant en l'acquisition de biens immobiliers dans la région de Toulouse, la division parcellaire, la rénovation éventuelle des bâtis, et la vente des bâtis ainsi que des terrains à bâtir. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera mensuellement. Il s'engage à la renvoyer dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande du Représentant. Cette fiche devra contenir, s'il y a lieu, des informations concernant notamment les projets en cours, la justification des décaissements observés sur le compte et un état financier de l'Émetteur. En cas de manquement et s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligatoire, tel que visé dans ce présent Contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également

la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations, comme stipulé dans l'Article 15.

#### LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les Obligations sont régies par le droit français.  
Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

#### NON DIFFUSION

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès restreint Immocratie.

#### DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès restreint Immocratie à l'issue duquel le présent document a été délivré.

#### FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'émetteur.  
Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs d'Obligations en un rendement inférieur à leurs attentes.

##### Risque lié au crédit de l'Émetteur

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la SAS IMOFUX. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de SAS IMOFUX, SAS au capital de 15.244,90€, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 392 377 156, dont le siège social est situé 1 impasse de l'Enclos - Village Expo, 31120 Portet-Sur-Garonne.

##### Modification des Modalités des Obligations

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

##### Modification des lois en vigueur

Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

##### Taux fixe

Les Obligations portent intérêt à taux fixe. Tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

##### Informatique et Liberté

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.



De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les Associés.

#### Les associés

À : Toulouse

DATE: 13 juin 2018



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Toulouse', is written over a faint, illegible stamp or background text.



A handwritten signature in black ink is written over a company stamp. The stamp contains the following text: 'S.A.R.L WESTNEWS', '"Village Expo"', 'L'impasse de l'Enclos', and '31120 PORTET S/GARONNE'. There is also a small number '45246' in the top right corner of the stamp area.

## COMPTES 2018 DE IMOFLUX

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise :

Société SAS IMOFLUX  
1 IMPASSE DE L'ENCLOS  
31120 PORTET SUR GARONNE

relatifs à l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	2 324 012 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	1 564 489 Euros
- Résultat net comptable,	75 212 Euros

Fait à SAINT JEAN

Le 30/01/2019



Société SAS IMOFLUX

1 IMPASSE DE L'ENCLOS

31120 PORTET SUR GARONNE

## COMPTES ANNUELS



***SARL Jean-Max COUDOUEL***

*1 Place François Mitterrand*

*31240 SAINT JEAN*

*05 61 35 89 05*

### ANALYSE DE VOTRE ENTREPRISE

BILAN	Exercice N 31/12/2018	Exercice N-1 31/12/2017	SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION	Exercice N 31/12/2018	Exercice N-1 31/12/2017
Immobilisations	2 575		Ventes de marchandises	1 550 701	1 457 467
Stocks et en cours	1 787 142	897 821	Production de l'exercice	13 788	14 009
Créances	454 817	253 210	Marge commerciale	233 830	297 677
Disponibilités	76 121	20 853	% CA Ventes de marchandises	15,08	20,42
Comptes de régularisation	3 358	6 660	Marge brute de production	13 788	166 320
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 324 012</b>	<b>1 178 544</b>	% CA Production exercice	100,00	NS
Capitaux propres (Dont résultat)	207 589 75 212	132 378 33 293	Marge brute globale	247 618	131 357
Provisions risques et charges	625		% CA	15,83	8,93
Dettes financières	1 929 607	1 005 356	Valeur ajoutée	147 317	96 353
Dettes d'exploitation	187 152	40 810	% CA	9,42	6,55
Comptes de régularisation			Excédent brut d'exploitation	118 022	92 540
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2 324 012</b>	<b>1 178 544</b>	% CA	7,54	6,29
			Résultat courant	100 263	42 685
			% CA	6,41	2,90
			Résultat net	75 212	33 293
			% CA	4,81	2,26

RATIOS	Exercice N 31/12/2018	Exercice N-1 31/12/2017
Rotation des stocks (en nombre de jours)	493,52	246,06
Crédit moyen client (en nombre de jours)	0,80	1,27
Crédit moyen fournisseur (en nombre de jours)	24,18	9,90
Solvabilité à court terme	0,25	0,26
Autonomie financière	0,10	0,13

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)						
	<b>Immobilisations incorporelles</b>						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	<b>Immobilisations corporelles</b>						
	Terrains						
Constructions							
Installations techniques, matériel et outillage							
Autres immobilisations corporelles	3 000	500	2 500		2 500		
Immobilisations en cours							
Avances et acomptes							
<b>Immobilisations financières (2)</b>							
Participations mises en équivalence							
Autres participations							
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	75		75		75		
<b>Total II</b>	<b>3 075</b>	<b>500</b>	<b>2 575</b>		<b>2 575</b>		
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises	1 805 297	18 155	1 787 142	897 821	889 321	99,05
	Avances et acomptes versés sur commandes	14 903		14 903	32 251	17 328	53,76
	<b>Créances (3)</b>						
	Clients et comptes rattachés	3 570		3 570	5 375	1 805	33,58
	Autres créances	436 344		436 344	215 604	220 739	102,38
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	76 121		76 121	20 853	55 267	265,03	
Charges constatées d'avance (3)	3 358		3 358		3 358		
<b>Total III</b>	<b>2 339 532</b>	<b>18 155</b>	<b>2 321 437</b>	<b>1 171 884</b>	<b>1 149 553</b>	<b>98,09</b>	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>2 342 667</b>	<b>18 655</b>	<b>2 324 012</b>	<b>1 171 884</b>	<b>1 152 128</b>	<b>99,31</b>	

(1) Doit être au bal

**BILAN PASSIF**

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		31/12/2018	31/12/2017	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : )	15 245	15 245		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecart de réévaluation				
	<b>Réserves</b>				
	Réserve légale	1 524	1 524		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	107 303	74 011	33 292	44,98
	Report à nouveau	8 305	8 305		
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	75 212	33 293	41 919	125,91
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>Total I</b>	207 589	132 378	75 211	56,82	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
<b>Total II</b>					
PROVISIONS	Provisions pour risques				
	Provisions pour charges	625		625	
	<b>Total III</b>	625		625	
DETTES (I)	<b>Dettes financières</b>				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	759 990	492 910	267 080	54,18
	Emprunts et dettes financières diverses	1 188 617	512 446	656 171	128,05
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	<b>Dettes d'exploitation</b>				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 968	33 395	121 573	364,05
	Dettes fiscales et sociales	28 361	6 065	22 296	367,62
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	3 862	1 351	2 512	185,97	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		6 660	6 660	100,00
	<b>Total IV</b>	2 115 799	1 039 507	1 076 292	103,54
	Ecart de conversion passif (V)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	2 324 012	1 171 884	1 152 129	98,31	

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 2 115 799 1 046 167

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>Produits d'exploitation (I)</b>						
Ventes de marchandises	1 312 701	238 000	1 550 701	1 457 467	93 234	6.40
Production vendue de biens						
Production vendue de services	13 788		13 788	14 009	221	1.58
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	<b>1 326 489</b>	<b>238 000</b>	<b>1 564 489</b>	<b>1 471 476</b>	<b>93 013</b>	<b>6.32</b>
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			4 250		4 250	
Autres produits						
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			<b>1 568 739</b>	<b>1 471 476</b>	<b>97 263</b>	<b>6.61</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>						
Achats de marchandises			2 206 252	1 164 974	1 041 278	89.38
Variation de stock (marchandises)			889 381	5 123	884 197	NS
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				180 329	180 329	100.00
Autres achats et charges externes *			100 301	35 004	65 297	186.54
Impôts, taxes et versements assimilés			6 542	3 603	2 729	71.58
Salaires et traitements			17 271		17 271	
Charges sociales			5 482		5 482	
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			500		500	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				18 125	18 125	100.00
Dotations aux provisions						
Autres charges						
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 446 967</b>	<b>1 397 031</b>	<b>49 876</b>	<b>3.57</b>
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			<b>121 772</b>	<b>74 365</b>	<b>47 387</b>	<b>63.70</b>
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1	
	31/12/2018	12	31/12/2017	12
			Ecart N / N-1	
			Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)	7 709		1 005	6 704 667,06
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	6		6	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total V</b>	7 715		1 005	6 710 667,65
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	29 224		32 705	3 481 10,64
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total VI</b>	29 224		32 705	3 481 10,64
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	21 505		31 700	10 191 32,15
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	100 263		42 685	57 578 134,89
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	21		673	652 96,95
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
<b>Total VII</b>	21		673	652 96,95
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	186		4 000	3 814 95,36
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	625		625	
<b>Total VIII</b>	811		4 000	3 189 79,73
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	790		3 327	2 537 76,25
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	24 261		6 065	18 196 300,02
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	1 576 475		1 473 154	103 320 7,01
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	1 501 263		1 439 861	61 402 4,26
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	75 212		33 293	41 919 125,91

\* Y compris : Influence de crédits bail mobilier  
: Relevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

1 005

Dossier N° C218455 en France

SARL Jean-Max COUDOUERL

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

### **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

#### **- REGLES ET METHODES COMPTABLES -**

(PCG Art. 831-1/1)

##### **Principes et conventions générales**

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

##### **Permanence des méthodes**

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

##### **Informations générales complémentaires**

#### **- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

##### **Produits à recevoir**

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

### Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 687
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	102 635
Dettes fiscales et sociales	1 756
Total	111 078

### Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	3 358
Total	3 358

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

#### Engagements financiers

(PCG Art. 531-29)

##### Engagements donnés

##### Engagements reçus

CAISSE D EPARGNE BOULOC Caution Personnelle SEBBAH Martial	40 690
BANQUE POPULAIRE ST LYS Caution Personnelle SEBBAH Martial	89 952
BANQUE POP LAMASQUERE Caution Personnelle SEBBAH Martial	184 019
BANQUE POPULAIRE MONTJOIR Caution Personnelle SEBBAH Martial	159 441
BNP BUZETS/TARN Caution Personnelle SEBBAH Martial	279 200
Total	753 302

Société SAS IMOFLEX

1 IMPASSE DE L'ENCLOS

31120 PORTET SUR GARONNE

## DOSSIER FISCAL

***SARL Jean-Max COUDOUEL***

*1 Place François Mitterrand*

*31240 SAINT JEAN*

*05 61 35 89 05*

Famille obligatoire Article 223 de Code général des impôts		DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES		N° 2065-SD 2018 Page 22	
<b>IMPOT SUR LES SOCIETES</b>					
Exercice ouvert le 01/01/2018		et clos le 31/12/2018		Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal <input checked="" type="checkbox"/>	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre				Si option pour le régime optionnel de taxation au forfait, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case	
Si vous êtes l'entreprise soumise à l'obligation de dépôt de la déclaration pays par pays n°2268-SD (article 223-1 quinquies C du CGI)				Si vous êtes une entreprise établie en France et appartenant à un groupe étranger, désignée pour le dépôt de la déclaration pays par pays n°2268-SD	
Si une autre entité établie en France ou dans un pays au sein desquels soussigné a déposé la déclaration, désignée pour le dépôt de la déclaration pays par pays n°2268, indiquer le nom et la localisation					
<b>A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE</b>					
Désignation de la société:			Adresse du siège social:		
Société SAS IMOFLOX			1 IMPASSE DE L'ENCLOS		
SIRET 3 9 2 3 7 7 1 5 6 0 0 0 3 0			31120 PORTET SUR GARONNE		
Adresse du principal établissement:			Ancienne adresse en cas de changement:		
<b>REGIME FISCAL DES GROUPES</b>					
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)					
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante					
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:					
SIRET					
<b>B ACTIVITE</b>					
Activités exercées LOCATION DE LOGIK			Si vous avez changé d'activité, cochez la case		
<b>C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)</b>					
<b>1 Résultat fiscal</b>		Bénéfice imposable à 33 1/3%	24 653	Bénéfice imposable à 20%	36 880
		Bénéfices imposables à 15%	38 120	Dettes	
<b>2 Plus-values</b>					
PV à long terme imposables à 15%		Résultat net de la concession de licences d'exploitation de brevets à 15%			
PV à long terme imposables à 19%		Autres PV imposables à 19%		PV à long terme imposables à 0%	
		PV exonérées (art. 238 quinquies)			
<b>3 Abattements et exonérations notamment en faveur des entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches</b>					
Entreprises nouvelles, art 44 sexies <input type="checkbox"/>		Jeunes entreprises innovantes <input type="checkbox"/>		Zones franches urbaines <input type="checkbox"/>	
Entreprises nouvelles, art 44 septies <input type="checkbox"/>		Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies <input type="checkbox"/>		Autres dispositifs <input type="checkbox"/>	
Sociétés d'investissements immobiliers cotées <input type="checkbox"/>		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)		Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %	
<b>4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer :</b> dans le secteur productif, art. 244 quater W <input type="checkbox"/> dans le secteur du logement social, art. 244 quater X <input type="checkbox"/>					
<b>D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)</b>					
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt					
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.					
<b>E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065)</b>					
Recettes nettes soumises à la contribution 2,50%					
Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a>					
Les notices des impôts sont désormais uniquement accessibles sur le site <a href="http://www.impots.gouv.fr">www.impots.gouv.fr</a> .					
Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable: 1			Nom et adresse du conseil:		
SARL Jean-Max COUDOUÉL 1 Place François Mitterrand 31240 SAINT JEAN Tél: 05 61 35 89 05					
Nom et adresse du CGA ou du viséur conventionné:			Identité du déclarant:		
N° d'agrément du CGA			Date: 30/01/2019 Lieu: PORTET SUR GARONNE		
Tél:			Qualité et nom du signataire:		
			Signature		





Formulaire obligatoire article 51 A  
du Code Général des Impôts

Désignation de l'entreprise : <u>Société SAS IMOFLUX</u>										Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>CADRE A</b>											
<b>SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF)*</b>											
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements affectés aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice			
Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>		CY		EL		EM		EN			
Autres immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>		PE		PF		PG		PH			
Terrains		PI		PJ		PK		PL			
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ			
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU			
Inst. générales, agencements et aménagements des constructions		PV		PW		PX		PY			
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC			
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG			
	Matériel de transport	QH		QI		500		QJ		500	
Matériel de bureau et informatique, mobilier		QL		QM				QN			
Emballages récupérables et divers		QP		QR				QS			
<b>TOTAL III</b>		QU		QV		500		QW		500	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>		QN		QP		500		QQ		500	
<b>CADRE B</b>											
<b>VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES</b>											
Immobilisations amortissables		DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice			
		Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel				
Frais d'établissement <b>TOTAL I</b>		M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6			
Autres immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>		N7	N8	N9	P1	P2	P3	P4		Q1	
Terrains		Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8		Q9	
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5	R6		R7	
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3	S4		S5	
Inst. générales, agencements et aménagements des constructions		S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2		T3	
Inst. techniques, matériel et outillage		T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9		T10	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7		U8	
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	V5		V6	
Mat. bureau et inform., mobilier		V6	V7	V8	V9	W1	W2	W3		W4	
Emballages récupérables et divers		W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1		X2	
<b>TOTAL III</b>		X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8		X9	
Provisions dérogatoires de titres de participations		NL			NM			NO			
<b>TOTAL IV</b>											
Total général (I+II+III+IV)		NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV			
Total général au cours		NW = NQ + NR		NX = NT + NU		NY = NV		NZ = NX - NY			
<b>CADRE C</b>											
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*		Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice			
Frais d'émission d'emprunt à étaler						Z9		Z8			
Primes de remboursement des obligations						S9		S8			

\* Des modifications concernant cette rubrique sont demandées dans le cadre de l'art. 51 A

L'AMORTISSEMENT DES AMORTISSEMENTS

Information obligatoire (article 55 A  
du Code Général des Impôts)

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2	DÉMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3	Montant À la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)*	3U	TD	TE	TF	
	Provisions pour hausse des prix (1)*	3V	TC	TH	TI	
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	YO	
	Doti majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6	
	Provisions pour pèts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR	
	<b>TOTAL I</b>	3Z	TS	TT	TU	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S	
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K	
	Provisions pour gros entretiens et grandes révisions	5O	5P	5Q	5R	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	625	5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
	<b>TOTAL II</b>	5Z	TY	625	625	
	Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	- incorporelles	6A	6B	6C
- corporelles			6E	6F	6G	6H
- titres mis en équivalence			02	03	04	05
- titres de participation			9U	9V	9W	9X
- autres immobilisations financières (1)*		06	07	08	09	
Sur stocks et en cours		6N	18 155	6R	6S	18 155
Sur comptes clients		6T		6U	6V	
Autres provisions pour dépréciation (1) *		6X		6Y	6Z	7A
<b>TOTAL III</b>	7B	18 155	TY	TZ	18 155	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	7C	18 155	UB	625	UC	18 780
Doit dotations et reprises	- d'exploitation		UE	UF		
	- financières		UG	UH		
	- exceptionnelles		625	UK		
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-I-5c du C.G.I.					00	
(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.						
NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au C.G.I.						

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032

Designation de l'entreprise : Société SAS IMOFLOX		Montant brut				A 1 an au plus		A plus d'un an		
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		1		2		3		
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN				
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US				
	Autres immobilisations financières	UT	75	UV	75	UW				
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA								
	Autres créances clients	UX	3 570		3 570					
	Créance représentative de titres ( Prêt ou avance consenti en garantie * ( Prêt ou avance consenti en garantie * )	ZO								
	Personnel et comptes rattachés	UV	19		19					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ								
	Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	VM							
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB	3 932		3 932				
	publiques	Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN							
		Divers	VP							
	Groupe et associés (2)	VC	354 217		354 217					
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	78 176		78 176					
	Charges constatées d'avance	VS	3 358		3 358					
	<b>TOTAUX</b>		VT	443 347	VU	443 347	VV			
REVENUS	(1) Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD								
	- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE								
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF								
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut		A 1 an au plus		A plus d'1 an et 5 ans au plus		
				1		2		3		
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y								
Autres emprunts obligataires (1)		7Z								
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG	759 990		759 990					
	à plus de 1 an à l'origine	VH								
Emprunts et dettes financiers divers (1) (2)		8A								
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	154 968		154 968					
Personnel et comptes rattachés		8C	1 563		1 563					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	2 965		2 965					
Etat et autres	Impôts sur les bénéfices	8E	17 221		17 221					
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	6 612		6 612					
collectivités publiques	Obligations cautionnées	VX								
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ								
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J								
Groupe et associés (2)		VI	1 168 617		1 168 617					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	3 862		3 862					
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ								
Produits constatés d'avance		8L								
<b>TOTAUX</b>		YY	2 115 799	VZ	2 115 799					
(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL					
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK								

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaires obligatoires jusqu'au 31/12/2018  
 \* Des explications sont annexes à cette rubrique sur le site de la DGFiP

Désignation de l'entreprise : <b>Société SAS IMOFIUX</b>		N°carte <input type="checkbox"/> *		Exercice N, du 01/01/2018 au 31/12/2018					
<b>I. RÉINTEGRATIONS</b>				<b>BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>				WA 75 212	
Charges non admissibles en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail (entreprises à l'IR)		de l'exploitant ou des associés de son conjoint		moins part déductible *		à réintégrer :		
	WB		WC		WD		WE		
	WF		WG		WH		WI		
	WJ		WK		WL		WM		
	WN		WO		WP		WQ	90	
	WR		WS		WT		WU		
	WV		WW		WX		WY		
	WZ		XA		XB		XC		
	XD		XE		XF		XF		
	XF		YF		YF		YF		
Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*				Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)				YJ 24 261	
Quote-part		Réductions établies par une société de personnes ou un G.I.E.		Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7		YK	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées		Moins-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % ou de 19 % (16 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %		Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs *		YL	
						- Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions		YN	
Ecarts de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)								YO	
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT *		Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)		SU		Zones d'entreprises * (activité excédentaire)		YP 90	
		Trifonds étrangers analysés et déduits par les PSEI (Ann. 2005C)		SX		Quote-part de 12 % des plus-values à cours extra		YQ	
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage								YR	
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage								YS	
<b>TOTAL I</b>								YT 99 653	
<b>II. DÉDUCTIONS</b>				<b>PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>				YU	
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *								YV	
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)								YW	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'IR) - imposées aux taux de 0 % - imposées aux taux de 19 % - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures - imputées sur les déficits antérieurs		Autres plus-values imposées au taux de 19 %			YX	
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*							YZ	
	Régime des sociétés mères et des filiales *		(Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participations)		ZA			ZB	
	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer *.								ZC
	Majoration d'amortissement *								ZD
Mesures d'incitation à l'investissement sur le bénéfice et sur le résultat	Entreprises nouvelles (régime d'entreprises en difficulté et autres)		Entreprises nouvelles 44 années		Incises entreprises nouvelles (art. 46 section A)		ZE		
	Pôles de compétitivité hors CICE (art. 46 section B)		SCSSE (investissements réalisés hors zones) (art. 203C)		Zone de restructuration de la défense (art. 44 section 1)		ZF		
	Zone franche urbaine - TE (art. 46 section et autres A)		Bénéfice d'impôt à réduction (art. 44 section B)		Zone franche d'activité (art. 46 quaterdecies)		ZG		
			Zone de revitalisation rurale (art. 44 quaterdecies)		PC		ZH		
	Ecarts de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)								ZI
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé (EXT Z)		Droit de déduction excédentaire pour investissements *		X9		Créances déduites par le report en arrière du déficit		ZJ	
Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage								ZK	
<b>III. RÉSULTAT FISCAL</b>								ZL	
<b>TOTAL II</b>								ZM 99 653	
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables		bénéfice (I moins II)		XI		ZN		ZN 99 653	
		déficit (II moins I)		XII		ZO		ZO	
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*								ZP	
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*								ZQ	
<b>RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)</b>								ZR 99 653	

COLLECTIVITÉS D'OUTRE-MER

11

**TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT  
ET RENSEIGNEMENTS DIVERS**

Désignation de l'entreprise : <u>Société SAS IMOFLEX</u>										Néant <input type="checkbox"/> *				
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	8 305	AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB							
						- Autres réserves	ZD	33 292						
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	33 293		Dividendes	ZE								
	Prélèvements sur les réserves	ØE			Autres répartitions	ZF								
	<b>TOTAL I</b>	<b>ØF</b>	<b>41 598</b>		Report à nouveau	ZG	8 306							
										<b>TOTAL II</b>	<b>41 598</b>			
<b>RENSEIGNEMENTS DIVERS</b>										Exercice N :		Exercice N-1 :		
ENGAGEMENTS DELMES PORTES EXTERNES	- Engagements de crédit-bail mobilier (précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail)	J7			YQ									
	- Engagements de crédit-bail immobilier				YR									
	- Effets portés à l'escompte et non échus				YS									
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance				YT	42 292		22 745						
	- Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)	J8			XQ	8 118								
	- Personnel extérieur à l'entreprise				YU									
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)				SS	6 994		2 458						
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages				YV	31 254								
	- Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)	ES			SI	11 644		9 801						
Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052										ZJ	100 301		35 004	
IMPÔTS ET TAXES	- Taxe professionnelle *, CFE, CVAE				YW									
	- Autres impôts, taxes et versements assimilés	ZS			YZ	6 542		3 813						
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052										YX	6 542		3 813
TVA	- Montant de la T.V.A. collectée (dont les intérêts sur les produits pétroliers)				YY	41 797		51 533						
	- Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations				YZ	680		14 555						
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle soumise au titre des salaires DADS de 2017)*				ØB									
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *				ØS									
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *				ZK		%		%					
	- Numéro de centre de gestion agréé *	XP												
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice				RG									
- Montant de l'investissement qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI				RH										
- Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévue par art 38 II de l'ann. III au C.G.I.)										Si oui cocher 1		Si oui cocher 2		
										ZR	0			
RÉGIME DE GROUPE*	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 15 %	JL						
				Plus-values à 19 %	JM		Impôts	JC						
	Groupe : résultat d'ensemble.	JD		Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 19 %	JO						
				Plus-values à 19 %	JP		Impôts	JF						
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale										JH			
	N° SIRET de la société mère du groupe										JJ			

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou prises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2052 (et dans la notice 2058-NOT pour le régime de groupe).

**CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE: DETERMINATION  
DE LA VALEUR AJOUTEE ET EFFECTIFS**

Page 36  
DGFIP N° 2059-E-SD 2018

Formulaire obligatoire : art. 31 A  
du Code Général des Impôts

16

Désignation de l'entreprise : Société SAS IMOFLUX					Moins <input type="checkbox"/>	
Si entreprise membre d'une intégration fiscale, indiquez le SIREN de la tête de groupe :						
Exercice ouvert le : 01/01/2018			et clos le : 31/12/2018		Durée en nombre de mois	
					1	2
<b>I- Chiffre d'affaires de référence CVAE</b>						
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises					OA	1 564 489
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées					OK	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante					OL	
Restitutions de frais inscrites au compte de transfert de charges					OT	
<b>TOTAL 1</b>					OX	1 564 489
<b>II- Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>						
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)					OH	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation					OE	
Subventions d'exploitation reçues					OF	
Variation positive des stocks					OD	889 381
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée					OI	4 250
Retenues sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation					XT	
<b>TOTAL 2</b>					OM	893 631
<b>III- Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (I)</b>						
Achats					ON	2 206 252
Variation négative des stocks					OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances					OR	92 184
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois					OS	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée					OZ	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)					OW	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée					OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois					O9	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante					OY	
<b>TOTAL 3</b>					OJ	2 298 435
<b>IV- Valeur ajoutée produite</b>						
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 - total 3)					OG	159 685
<b>V- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises</b>						
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires nos 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires nos 1329-AC et 1329-DEF)					SA	159 685
<b>Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE</b>						
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. la notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD						
Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case					EV	
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX)			GX	1 564 489	Effectifs au sens de la CVAE *	
			EY	0		
Période de référence			GY	01/01/2018	GZ	31/12/2018
Date de cessation			HR			
<b>VI - Cotisation foncière des entreprises : qualification des effectifs</b>						
Effectif moyen du personnel * :					YP	
dont apprentis					YF	
dont handicapés					YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale					RL	

Cotisations déduites

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OW des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

\* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2032-NOT-SD § Cotisation foncière des entreprises : qualification des effectifs.

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
détenant directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt

1	(1)
1	

Neant  \*

EXERCICE CLOS LE  N° SIRET

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

ADRESSE (voie)

CODE POSTAL  VILLE

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise P1  Nombre total de parts ou d'actions correspondantes P3

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise P2  Nombre total de parts ou d'actions correspondantes P4

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :			
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text" value="WEST NEWS"/>
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>	% de détention	<input type="text" value="85.00"/>
Nb de parts ou actions	<input type="text" value="850"/>		
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>
		Pays	<input type="text"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text" value="EXXUS"/>
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>	% de détention	<input type="text" value="10.00"/>
Nb de parts ou actions	<input type="text" value="100"/>		
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>
		Pays	<input type="text"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>	% de détention	<input type="text"/>
Nb de parts ou actions	<input type="text"/>		
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>
		Pays	<input type="text"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>	% de détention	<input type="text"/>
Nb de parts ou actions	<input type="text"/>		
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>
		Pays	<input type="text"/>
II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :			
Titre (2)	<input type="text"/>	Nom patronymique	<input type="text"/>
		Prénom(s)	<input type="text"/>
Nom marital	<input type="text"/>	% de détention	<input type="text"/>
Nb de parts ou actions	<input type="text"/>		
Naissance :	Date <input type="text"/>	N° Département	<input type="text"/>
		Commune	<input type="text"/>
		Pays	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>
		Pays	<input type="text"/>
Titre (2)	<input type="text"/>	Nom patronymique	<input type="text"/>
		Prénom(s)	<input type="text"/>
Nom marital	<input type="text"/>	% de détention	<input type="text"/>
Nb de parts ou actions	<input type="text"/>		
Naissance :	Date <input type="text"/>	N° Département	<input type="text"/>
		Commune	<input type="text"/>
		Pays	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>
		Pays	<input type="text"/>

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux inscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame, MLE pour Mademoiselle.

\* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2052.

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital)

1 (1)  
1

Néant  \*

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 1 8

N° SIRET 3 9 2 3 7 7 1 5 6 0 0 0 3 0

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE Société SAS IMOFLEX

ADRESSE (voie) 1 IMPASSE DE L'ENCLOS

CODE POSTAL 31120 VILLE PORTEY SUR GARONNE

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE P5

EXEMPLAIRE À CONSERVER PAR LE DEULÉGANI

Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>
Forme juridique <input type="text"/>	Dénomination <input type="text"/>	N° SIREN (si société établie en France) <input type="text"/>	% de détention <input type="text"/>
Adresse : N° <input type="text"/> Voie <input type="text"/>		Code postal <input type="text"/>	Commune <input type="text"/> Pays <input type="text"/>

UNATIS électronique

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en bas et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

## BILAN SYNTHETIQUE

ACTIF	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	31/12/2018	bilan	31/12/2017	bilan	Euros	%
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles	2 500	0.11			2 500	
Immobilisations financières	75				75	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 575</b>	<b>0.11</b>			<b>2 575</b>	
Stocks et en cours	1 787 142	76.90	897 821	76.18	889 321	99.05
Créances clients et comptes rattachés	3 570	0.15	5 375	0.46	1 805	33.58
Autres créances	451 247	19.42	247 835	21.03	203 412	82.08
Disponibilités	76 121	3.28	20 853	1.77	55 267	265.03
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>2 318 079</b>	<b>99.74</b>	<b>1 171 884</b>	<b>99.43</b>	<b>1 146 195</b>	<b>97.81</b>
Comptes de régularisation	3 358	0.14	6 660	0.57	3 302	49.58
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 324 012</b>	<b>100.00</b>	<b>1 178 544</b>	<b>100.00</b>	<b>1 145 468</b>	<b>97.19</b>

PASSIF	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	31/12/2018	bilan	31/12/2017	bilan	Euros	%
Capital et réserves	132 377	5.70	99 065	8.41	33 292	33.60
Résultat (Bénéfice ou perte)	75 212	3.24	33 293	2.82	41 919	125.91
Provisions réglementées et subventions						
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>207 589</b>	<b>8.93</b>	<b>132 358</b>	<b>11.23</b>	<b>75 231</b>	<b>56.82</b>
Provisions pour risques et charges	625	0.03			625	
Emprunts et dettes assimilées						
Groupe et associés	1 168 617	50.28	512 446	43.48	656 171	128.06
Concours bancaires courants	759 990	32.70	492 910	41.82	267 080	54.18
Fournisseurs d'exploitation et comptes rattachés	154 968	6.67	33 395	2.83	121 573	360.05
Autres dettes	32 223	1.39	7 416	0.63	24 808	334.54
<b>DETTES</b>	<b>2 115 799</b>	<b>91.04</b>	<b>1 046 167</b>	<b>88.77</b>	<b>1 069 632</b>	<b>102.24</b>
Comptes de régularisation						
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2 324 012</b>	<b>100.00</b>	<b>1 178 544</b>	<b>100.00</b>	<b>1 145 468</b>	<b>97.19</b>

**DETAIL BILAN SYNTHETIQUE**

ACTIF	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	31/12/2018 12	bilan	31/12/2017 12	bilan	Euros	%
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	2 500	0.11			2 500	
21820000 MATERIEL DE TRANSPORT	3 000	0.13			3 000	
28182000 AMORT.MATERIEL DE TRANSP.	500	0.02			500	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	75				75	
27510000 depots	75	0.00			75	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	2 575	0.11			2 575	
<b>STOCKS ET EN COURS</b>	1 787 142	76.90	897 821	76.38	889 321	99.05
37001000 LOT ST LYS	18 155	0.78	18 155	1.54		
37002000 st le them	119 710	5.15	133 933	11.36	14 223	10.62
37003000 st lot lamasque	280 287	12.06	165 660	14.06	114 628	69.19
37005000 st merville			92 003	7.81	92 003	100.00
37006000 st tournefeuille	137 645	5.92	429 725	36.46	292 080	67.97
37008000 stocks goyans	186 502	8.02			186 502	
37009000 stocks st lys	211 578	9.10			211 578	
37012000 stocks bouloc	161 209	6.94			161 209	
37013000 stocks montjoie	208 642	8.98			208 642	
37014000 stocks st foy de peyrolières	64 408	2.77			64 408	
37015000 stock buzet sur tam	340 662	14.66			340 662	
37100000 MARCHANDISES GRPE A	76 500	3.29	76 500	6.49		
39700000 PROV.DEP.MARCHANDISES	18 155	0.78	18 155	1.54		
<b>CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	3 570	0.15	5 375	0.46	1 805	33.58
41100000 CLIENTS	3 570	0.15	5 375	0.46	1 805	33.58
<b>AUTRES CREANCES</b>	451 247	19.42	247 835	21.03	203 412	82.08
40910000 FOURN.ACPTES S/COMMANDES	14 903	0.64	32 231	2.73	17 328	53.76
42100000 PERS.REMUNERATIONS DUES	19	0.00			19	
44566000 TVA DEDUCT.S/ACHATS & F.G			500	0.04	500	100.00
44566700 tva ded 20%	3 252	0.14			3 252	
44567000 CREDIT DE TVA A REPORTER			1 066	0.09	1 066	100.00
44580000 TVA à régulariser	680	0.03			680	
44581000 ACOMPTES TVA REEL SIMPLIF			9 083	0.77	9 083	100.00
45500300 westnews	354 217	15.24	160 988	13.65	193 229	120.03
46700000 DEBITEURS CREDIT DIVERS	5 530	0.24			5 530	
46720000 NOTAIRE HUGONENC	413	0.02	3 922	0.33	3 519	89.50
46720100 hugonenc goyans	23	0.00			23	
46720300 hugonenc tournefeuille	8 553	0.37			8 553	
46720500 hugonenc st lys	345	0.01			345	
46722000 notaire verdier	625	0.03			625	
46725000 notaire magon	615	0.03	615	0.05		
46726000 scp touati	341	0.01	341	0.03		
46727000 notaire pourciel			21 000	1.73	21 000	100.00
46728000 notaire espano	825	0.04	825	0.07		
46729000 notaire chavigny	500	0.02	500	0.04		
46731000 notaire chavigny	320	0.01	500	0.04	180	35.99
46734000 notaire rivals	1 750	0.08			1 750	
46735000 rivals buzet s tam	1 082	0.05			1 082	
46740000 antoine vade	1 000	0.04	1 000	0.03		
46750000 garic guillaume	4 000	0.17			4 000	
46760000 roux jerome	8 000	0.34	8 000	0.68		
46780000 pierre barrie	31 254	1.34	7 254	0.62	24 000	330.85
46790000 carcy olivier	8 000	0.34			8 000	

**DETAIL BILAN SYNTHETIQUE**

ACTIF	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	31/12/2018 12	bilan	31/12/2017 12	bilan	Euros	%
46791000 laborie jean marc	5 000	0,22			5 000	
<b>DISPONIBILITES</b>	<b>76 121</b>	<b>3,28</b>	<b>20 853</b>	<b>1,77</b>	<b>55 267</b>	<b>265,03</b>
51213000 CAISSE D'EPARGNE	35 988	1,55	3 811	0,32	32 177	844,22
51214000 C3C PROMOTEUR			1 469	0,12	1 469	100,00
51216000 credit agricole			696	0,06	696	100,00
51217000 lsbc	10 905	0,47	14 877	1,26	3 972	26,70
51221000 banque populaire	276	0,01			276	
51225000 societe generale	502	0,02			502	
51226000 caixa geral depositos	200	0,01			200	
51228000 bnp paribas courant	28 250	1,22			28 250	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>2 318 079</b>	<b>99,74</b>	<b>1 171 884</b>	<b>99,43</b>	<b>1 146 195</b>	<b>97,81</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>3 358</b>	<b>0,14</b>	<b>6 660</b>	<b>0,57</b>	<b>3 302</b>	<b>49,58</b>
48600000 CHARGES CONSTAT D'AVANCE	3 358	0,14			3 358	
48700000 PROD.CONSTATES D'AVANCE			6 660	0,57	6 660	100,00
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2 324 012</b>	<b>100,00</b>	<b>1 178 544</b>	<b>100,00</b>	<b>1 145 468</b>	<b>97,19</b>

### DETAIL BILAN SYNTHETIQUE

PASSIF	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2018 12	% bilan	31/12/2017 12	% bilan	Euros	%
<b>CAPITAL ET RESERVES</b>	132 377	5,70	99 065	8,41	33 292	33,60
10100000 CAPITAL	15 245	0,66	15 245	1,29		
10610000 RESERVE LEGALE	1 524	0,07	1 524	0,13		
10680000 AUTRES RESERVES	107 303	4,62	74 011	6,38	33 292	44,98
11000000 REPORT A NOUVEAU	8 305	0,36	8 305	0,70		
<b>RESULTAT (BENEFICE OU PERTE)</b>	75 212	3,24	33 293	2,82	41 919	125,91
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	207 589	8,93	132 378	11,23	75 211	56,82
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	625	0,03			625	
15820000 P.S./CH.SOC.&FISC.CONG.PAYE	625	0,03			625	
<b>GROUPES ET ASSOCIES</b>	1 168 617	50,28	512 446	43,48	656 171	128,05
45500100 SEBBAH	66	0,00	3 768	0,32	3 702	98,25
45500200 EXXUS	1 168 551	50,28	508 678	43,16	659 873	129,72
<b>CONCOURS BANCAIRES COURANTS</b>	759 990	32,70	492 910	41,62	267 080	54,18
51218000 bp turnefeuille			340 500	28,69	340 500	100,00
51219000 bp lurasquere	184 019	7,92	149 131	12,45	34 888	23,39
51220000 banque populaire et lys	89 962	3,87			89 962	
51222000 caisse epargne bouloc	40 690	1,75			40 690	
51223000 banque populaire montoise	159 441	6,86			159 441	
51229000 bnp bozet /tam	279 200	12,01			279 200	
51810000 interet comus a payer	6 687	0,29	3 279	0,28	3 408	103,94
<b>FOURNISSEURS D'EXPLOITATION COMPTES RATTACHES</b>	154 968	6,67	33 395	2,83	121 573	364,05
40100000 FOURNISSEURS	52 333	2,25	11 050	0,94	41 283	373,60
40810000 FOURNIS.FACT.NON PARVENUE	102 635	4,42	22 345	1,90	80 290	359,32
<b>AUTRES DETTES</b>	32 223	1,39	7 416	0,63	24 808	334,54
42820000 CONGES A PAYER	1 563	0,07			1 563	
43100000 SECURITE SOCIALE	1 848	0,08			1 848	
43700100 pole emploi	170	0,01			170	
43700200 retraite	643	0,03			643	
43700300 mayuelle alliez	111	0,00			111	
43860000 ORG.SOC. CHARGES A PAYER	193	0,01			193	
44400000 ETAT IMPOTS S/BENEFICES	17 221	0,74	6 065	0,51	11 156	183,94
44551000 TVA A DECAISSER	6 612	0,28			6 612	
46710000 NOTAIRE HILTENBRAND	1 351	0,06	1 351	0,11		
46733000 rivals ste foy/peynolieres	2 512	0,11			2 512	
<b>DETTES</b>	2 115 799	91,04	1 046 167	88,77	1 069 632	102,24
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	2 324 012	100,00	1 178 544	100,00	1 145 468	97,19

**DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	31/12/2018 12	CA	31/12/2017 12	CA	Euros	%
<b>VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION</b>	1 564 489	100,00	1 471 476	100,00	93 013	6,32
<b>VENTES DE MARCHANDISES</b>	1 550 701	100,00	1 457 467	100,00	93 234	6,40
70702000 vte lherm	22 000	1,42	258 000	17,70	236 000	91,47
70703000 vte auzerville			562 500	38,59	562 500	100,00
70704000 vte lamasquere			342 300	23,49	342 300	100,00
70705000 vte merville	103 333	6,66	294 667	20,22	191 334	64,90
70706000 vente tournefeuille	360 000	23,22			360 000	
70708000 vente goyans	320 000	20,64			320 000	
70709000 vente st lys	160 201	10,33			160 201	
70712000 vente bouloc	216 000	13,93			216 000	
70714000 vente ste foy de peyroleres	369 167	23,81			369 167	
<b>COUT D'ACHAT DES MARCHANDISES VENDUES</b>	1 316 871	84,92	1 159 790	79,58	157 080	13,54
60370100 VAR DE ST LOTISS ST LYS			5 183	0,36	5 183	100,00
60370200 variation stock lherm	14 223	0,92			14 223	
60370500 variation stock merville	92 003	5,93			92 003	
60370600 variation st tournefeuille	292 020	18,83			292 020	
60370700 variation st lotissement	114 628	7,39			114 628	
60370800 variation st goyans	186 502	12,03			186 502	
60370900 variation st st lys	211 578	13,64			211 578	
60371200 variation st bouloc	161 209	10,40			161 209	
60371300 variation st montjoire	208 642	13,45			208 642	
60371400 variation st ste foy / peyroll	64 408	4,15			64 408	
60375000 variation st buzet	340 662	21,97			340 662	
60701000 ACHAT LOT ST LYS			5 183	0,36	5 183	100,00
60702000 achat lherm	1 856	0,12	50 078	3,44	48 222	96,29
60703000 achat auzerville			529 500	36,33	529 500	100,00
60704000 achat lamasquere			322 871	22,15	322 871	100,00
60705000 achat merville	14 166	0,91	254 318	17,45	240 152	94,43
60706000 tournefeuille	22 759	1,47	3 024	0,21	19 735	652,61
60707000 ac lotissement lamasquere	114 628	7,39			114 628	
60708000 achats goyans	424 809	27,39			424 809	
60709000 achats st lys	344 113	22,19			344 113	
60712000 achats bouloc	362 488	23,38			362 488	
60713000 achats montjoire	212 869	13,73			212 869	
60714000 achats ste foy de peyroleres	372 635	24,03			372 635	
60715000 achats buzet tarn	335 929	21,66			335 929	
<b>MARGE COMMERCIALE</b>	233 830	15,08	297 677	20,42	63 846	21,45
<b>PRODUCTION VENDUE</b>	13 788	100,00	14 009	100,00	221	1,58
70619000 loyers village expo	10 547	76,49	10 749	76,73	202	1,88
70881000 reffect impot foncier	3 241	23,51	3 260	23,27	19	0,58
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	13 788	100,00	14 009	100,00	221	1,58
<b>MATIERES PREMIERES, APPROVISIONNEMENTS CONSOMMES</b>			180 329	NS	180 329	100,00
60307200 VARIATION DE STOCK			180 329	NS	180 329	100,00
<b>MARGE BRUTE DE PRODUCTION</b>	13 788	100,00	166 320	NS	180 108	108,29

**DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2018 12	% CA	31/12/2017 12	% CA	Euros	%
<b>MARGE BRUTE GLOBALE</b>	247 618	15,83	131 357	8,33	116 262	88,51
<b>AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES</b>	100 301	6,41	35 004	2,38	65 297	186,54
60610000 EAU ELECTRICITE	23	0,00			23	
60613000 eff village expo	556	0,04			556	
60630000 FOURN.ENTRET.&PETIT EQUIP	558	0,04	186	0,01	372	199,84
60640000 FOURNIT.ADMINISTRATIVES	905	0,06	1 156	0,08	251	21,72
61100000 SOUS-TRAITANCE GENERALE	42 292	2,70	22 745	1,55	19 547	85,94
61320000 LOCATIONS IMMOBILIERES	7 920	0,51			7 920	
61350000 LOCATIONS MOBILIERES	198	0,01			198	
61600000 PRIMES D'ASSURANCES	3 830	0,24	450	0,03	3 380	751,22
62200000 remunerat é interm et honorair	1 000	0,06			1 000	
62220000 commissions et courtages sur v	31 254	2,00			31 254	
62260000 HONORAIRES	4 890	0,31	2 416	0,16	2 474	102,42
62261000 HONORAIRES eodouel	304	0,02	42	0,00	262	623,81
62270000 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX	800	0,05			800	
62310000 ANNONCES ET INSERTIONS			6 361	0,43	6 361	100,00
62340000 CADEAUX A LA CLIENTELE	40	0,00			40	
62510000 VOYAGES ET DEPLACEMENTS	2 400	0,15			2 400	
62520000 restaurant	691	0,04	200	0,01	491	245,25
62610000 orange portet villa 16	509	0,03			509	
62620000 FRAIS DE TELEPHONE	98	0,01			98	
62702000 frais bancaires ce	321	0,02			321	
62704000 frais bancaires hsbc	1 407	0,09			1 407	
62705000 frais bancaires bp	121	0,01			121	
62706000 frais bancaires sg	121	0,01			121	
62707000 frais bancaires bnp	9	0,00			9	
62750000 SERVICES BANCAIRES			1 056	0,07	1 056	100,00
62800000 HONORAIRES DIVERS	54	0,00	392	0,03	338	86,11
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	147 317	9,42	96 353	6,55	50 964	52,89
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES</b>	6 542	0,42	3 813	0,26	2 729	71,58
63120000 TAXE APPRENTISSAGE	107	0,01			107	
63130000 PART.FORM.CONTINUIE(TRESOR	86	0,01			86	
63512000 TAXES FONCIERES	4 774	0,31	3 260	0,22	1 514	46,45
63780000 TAXES DIVERSES	1 575	0,10	553	0,04	1 022	184,81
<b>SALAIRES DU PERSONNEL</b>	17 271	1,10			17 271	
64100000 remuneration du personnel	15 708	1,00			15 708	
64120000 CONGES PAYES	1 563	0,10			1 563	
<b>CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL</b>	5 482	0,35			5 482	
64510000 COTISATIONS A L'URSSAF	4 471	0,29			4 471	
64530000 cotisations retraite	919	0,06			919	
64540000 COTIS. AUX ASSEDIC	658	0,04			658	
64580000 cot aux org sociaux	61	0,00			61	
64800000 AUTRES CHARGES DE PERS.	628	0,04			628	
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	118 022	7,54	92 540	6,23	25 482	27,54

**DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION**

	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	31/12/2018 12	CA	31/12/2017 12	CA	Euros	%
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES	4 250	0,27			4 250	
79100000 TRANSF.CHARGES D'EXPLOIT.	4 250	0,27			4 250	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	500	0,03			500	
68112000 DOT.AMORT.IMMO.CORPOR.	500	0,03			500	
DOTATIONS AUX PROVISIONS			18 155	1,23	18 155	100,00
68173000 st en cours			18 155	1,23	18 155	100,00
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	121 772	7,78	74 365	5,06	47 387	63,70
PRODUITS FINANCIERS	7 715	0,49	1 005	0,07	6 710	667,65
76120000 prod fiducie resultat de perio	7 709	0,49			7 709	
76170000 revenu capitaux			1 005	0,07	1 005	100,00
76800000 AUTRES PROD.FINANCIERS	6	0,00			6	
CHARGES FINANCIERES	29 224	1,87	32 705	2,22	3 481	10,64
66116000 INTERETS EMPRUNTS & DETTES			11 932	0,81	11 932	100,00
66160000 INTERETS BANCAIRES & S/ESC	29 224	1,87	20 773	1,41	8 451	40,68
<b>RESULTAT COURANT</b>	100 263	6,41	42 665	2,90	57 578	134,89
PRODUITS EXCEPTIONNELS	21		673	0,05	652	96,95
77180000 AUTRS PROD EXCEPTIO SUR OPE GE	21	0,00	673	0,05	652	96,95
CHARGES EXCEPTIONNELLES	811	0,05	4 000	0,27	3 189	79,73
67120000 PENALITES ET AMENDES	90	0,01			90	
67180000 autres charges	96	0,01	4 000	0,27	3 904	97,61
68750000 dotat prov ris et charges exce	625	0,04			625	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	790	0,05	3 327	0,23	2 537	76,25
IMPOT SUR LES BENEFICES	24 261	1,55	6 065	0,41	18 196	300,02
69500000 IMPOTS S/LES BENEFICES	24 261	1,55	6 065	0,41	18 196	300,02
<b>RESULTAT NET</b>	75 212	4,81	33 293	2,26	41 919	125,91

## RATIOS

	31/12/2018		31/12/2017	
	Bases	Valeurs	Bases	Valeurs
<b>ROTATION DES STOCKS MATIERES PREMIERES ET MARCHANDISES</b>				
Stock matières premières + Stock de marchandises x nbre jours de l'exercice	1 805 297		915 976	
		493,32		246,06
Matières premières consommées + Coût d'achat des marchandises vendues	1 316 871		1 340 120	
<i>Ce ratio vous renseigne sur le nombre moyen de jours pendant lesquels les stocks restent dans l'entreprise. Il doit vous aider à définir votre politique d'achats.</i>				
<b>CREDIT MOYEN CONSENTI AUX CLIENTS</b>				
Clients et comptes rattachés x nbre jours de l'exercice	3 570		5 375	
		0,60		1,27
Chiffre d'affaires TTC	1 606 286		1 523 009	
<i>Il s'agit de la durée moyenne d'encaissement des créances clients. Il doit être comparé au crédit pratiqué par vos concurrents et à celui que vous avez fixé comme objectif.</i>				
<b>CREDIT MOYEN OBTENU DES FOURNISSEURS</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés x nbre jours de l'exercice	154 968		33 395	
		24,38		9,90
Achats et charges externes TTC	2 307 233		1 214 533	
<i>Il s'agit de la durée moyenne de règlement des dettes fournisseurs. Il doit être comparé aux conditions d'achats généralement obtenues.</i>				
<b>RATIO DE SOLVABILITE A COURT TERME</b>				
Créances à moins d'un an + Disponibilités	530 937		274 063	
		0,25		0,26
Dettes à moins d'un an	2 115 799		1 046 167	
<i>Ce ratio indique si l'entreprise est apte à faire face à ses dettes à court terme.</i>				
<b>RATIO D'AUTONOMIE FINANCIERE</b>				
Capitaux propres	207 589		132 378	
		0,10		0,13
Dettes	2 116 424		1 046 167	
<i>Ce ratio indique comment a été financée votre entreprise. Il mesure la part des fonds que vous avez apportés par rapport aux fonds que vous avez empruntés.</i>				

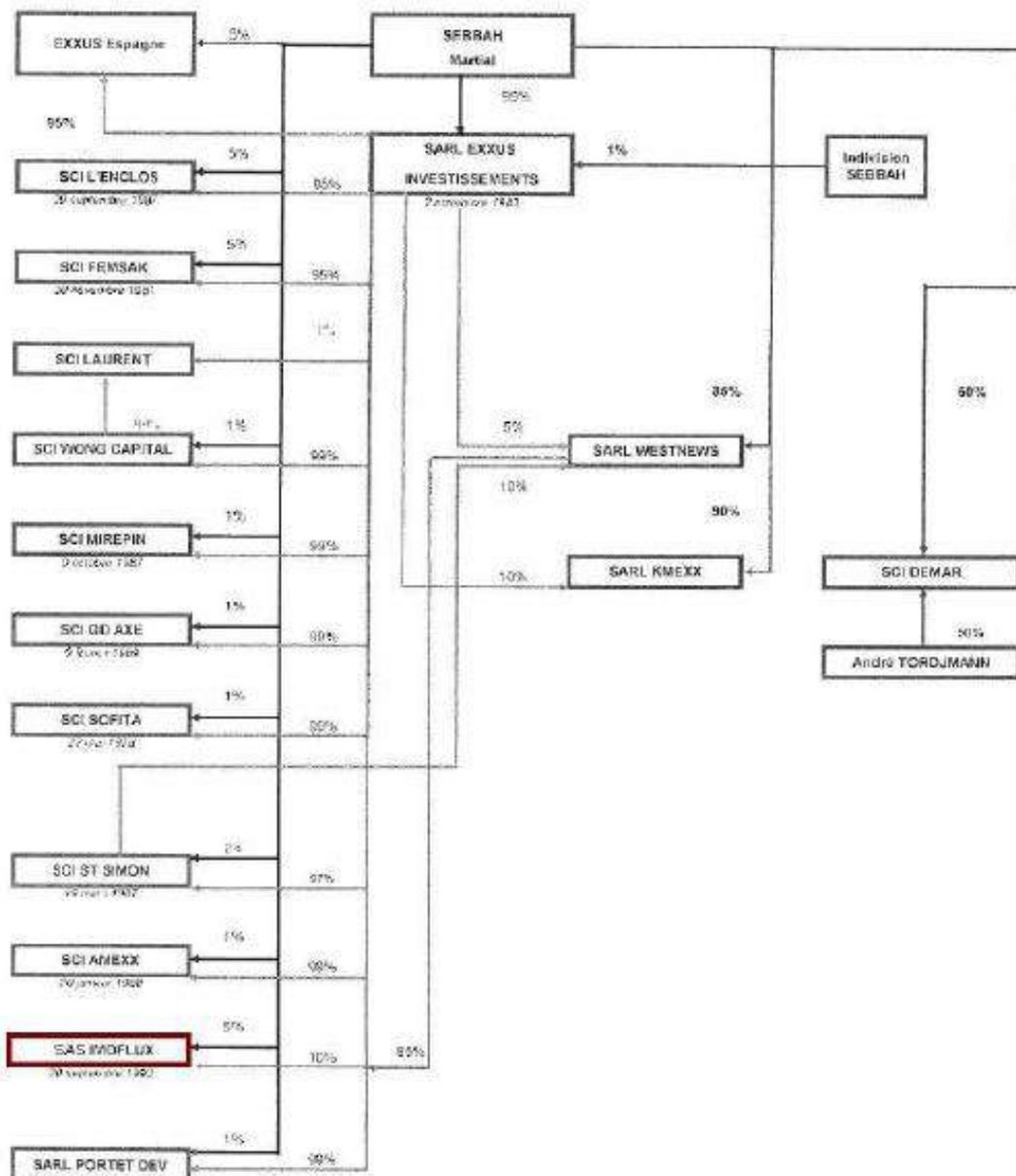
## ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR

### Organigramme interne IMOFLUX

La société ne compte pas de salariés.

### Organigramme externe IMOFLUX (actuel)

### Organigramme externe IMOFLUX (à venir)



## CV DES DIRIGEANTS



M Martial SEBBAH

### Parcours professionnel

1969 : Création d'une société – Magasin de confection

1969 à nos jours :

- Achat de plusieurs magasins de confections
- Achat de nombreuses grandes surfaces (généralistes ou spécialisées)
- Création d'un Village Expo Constructeurs en banlieue de Toulouse (800 maisons individuelles vendues par an)
- Opérations de marchand de biens
- Regroupement de toutes ces participations au sein de la Holding EXXUS en 1990. Valorisation à près de 50 millions d'euros.
- 2016 : Création et gestion d'IMOFUX, société de marchand de biens, spécialisée dans la division parcellaire

COI