



RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2010 B 08715
Numéro SIREN : 521 913 772
Nom ou dénomination : FONCIERE MAGELLAN

Ce dépôt a été enregistré le 10/12/2014 sous le numéro de dépôt 114736

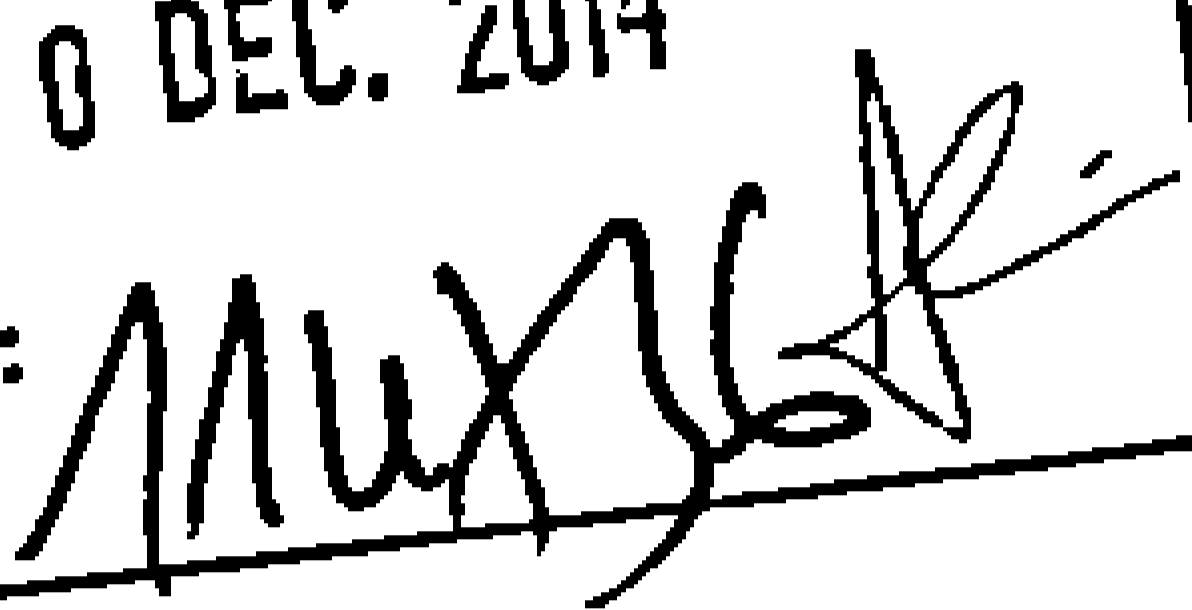


1411485101

DATE DEPOT : 2014-12-10
NUMERO DE DEPOT : 2014R114736
N° GESTION : 2010B08715
N° SIREN : 521913772
DENOMINATION : FONCIERE MAGELLAN
ADRESSE : 25 rue du Général Foy 75008 PARIS
DATE D'ACTE : 2014/12/01
TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
NATURE D'ACTE :

Rene NEVEU
Bertrand CRISTALLINI

RK 1/12/14

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Acte déposé le :
10 DEC. 2014
Sous le N° : 

1038715

FONCIERE MAGELLAN SAS

25 rue du Général Foy
75 008 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé unique de la société FONCIERE MAGELLAN,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique en date du 17 novembre 2014, concernant la fusion par voie d'absorption de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT par la société FONCIERE MAGELLAN, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 236-10, du Code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 17 novembre 2014. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime de fusion.

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

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Cette opération doit être analysée comme une restructuration interne visant notamment à simplifier l'organisation du groupe dont dépendent les sociétés FONCIERE MAGELLAN et MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT, et ayant pour effet de réunir au sein d'une seule structure, deux entités juridiques dont l'existence distincte ne se justifie plus à ce jour, et ce compte tenu du fait que la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT est une holding intermédiaire dont le maintien ne présente plus d'intérêt particulier suite au départ de l'un des deux dirigeants du groupe.

Dés lors, les parts sociales de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT historiquement détenues par deux associés distincts, appartiennent à ce jour en intégralité à la société VOLTAIRE INVEST, ce qui rend inutile le maintien de cette structure intermédiaire.

FONCIERE MAGELLAN

1.2 Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1 La société absorbante : FONCIERE MAGELLAN

La société FONCIERE MAGELLAN est une société par actions simplifiée au capital de 500 000 € divisé en 10 000 actions de 50 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées.

Son siège social est situé 25 rue du général Foy, 75008 PARIS. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 521 913 772.

1.2.2 La société absorbée : MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT

La société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT est une société à responsabilité limitée au capital de 3 000 200 € divisé en 30 002 parts de 100 € de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

Son siège social est situé 25 rue du général Foy, 75008 PARIS. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 753 347 103.

1.2.3 Lien entre les sociétés concernées

La société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT détient la totalité des 10 000 actions composant le capital de la société FONCIERE MAGELLAN.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT apporte, sous garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, et sous les conditions suspensives ci-après exprimées, à la société FONCIERE MAGELLAN, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2013. Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif.

Le patrimoine de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT sera dévolu à la société FONCIERE MAGELLAN, société absorbante, dans l'état ou il se trouvera le jour de la réalisation définitive de la fusion.

La société FONCIERE MAGELLAN sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion. Elle en aura la jouissance à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2014.

Il est expressément stipulé que les opérations, tant actives que passives, engagées par la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT depuis le 1^{er} janvier 2014 jusqu'au jour de la réalisation de la fusion, seront considérées comme l'ayant été par la société FONCIERE MAGELLAN.

Conformément au règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004, s'agissant d'une restructuration dite « interne », intervenant entre deux sociétés liées (sous contrôle commun), la fusion sera réalisée sur la base des valeurs nettes comptables de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT au 31 décembre 2013 pour déterminer la valeur des apports.

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de faveur de l'article 210 A du code général des impôts pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés, et des articles 816 du même code en matière de droits d'enregistrement.

FONCIERE MAGELLAN

1.3.2 Conditions suspensives

La fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- approbation par l'associé unique de la société FONCIERE MAGELLAN, du projet de traité de fusion, de l'opération de fusion et de l'augmentation de capital en résultant.
- approbation par l'associé unique de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT du projet de traité de fusion, de l'opération de fusion et de la dissolution anticipée de la société.
- autorisation préalable de sa réalisation par tous organismes bancaires ou assimilés auxquels seraient liées contractuellement les sociétés MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT et FONCIERE MAGELLAN, ainsi que l'autorisation préalable de toutes autres personnes auxquelles seraient liées contractuellement les sociétés MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT et FONCIERE MAGELLAN dans la mesure où lesdits contrats prévoiraient l'obtention d'un accord préalable du cocontractant concerné en cas de fusion.

1.3.3 Rémunération des apports

Pour déterminer la rémunération de l'opération, les parties ont retenu les valeurs économiques des sociétés FONCIERE MAGELLAN et MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT.

En rémunération de l'apport, il sera émis 10 000 actions de la société FONCIERE MAGELLAN, de 50 € de valeur nominale chacune.

La différence entre l'actif net apporté, soit 3 017 735 €, et le montant de l'augmentation de capital de la société FONCIERE MAGELLAN, soit 500 000 €, constituera une prime de fusion d'un montant de 2 517 735 €.

Par suite de l'absorption de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT, la société FONCIERE MAGELLAN se trouvera recevoir 10 000 de ses propres actions qu'elle ne souhaite pas conserver.

En conséquence, la société FONCIERE MAGELLAN procédera à l'annulation de ses propres reçus de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT d'une valeur nominale de 500 000 €, ce qui entraînera une réduction de capital de 500 000 €.

La différence entre :

La valeur desdits actions dans les comptes de
la société FONCIERE MAGELLAN, soit..... 3 000 000 €

et

La valeur nominale des actions de la
Société absorbante soit..... 500 000 €

2 500 000 €

Cette différence de 2 500 000 € sera imputée sur la prime de fusion créée par l'opération 2 517 735 € qui sera ramené de ce fait à 17 735 €.

FONCIERE MAGELLAN

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

En application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant d'une fusion inversée entre sociétés sous contrôle commun réalisé au sein d'un groupe, les éléments d'actif et de passif sont apportés pour leur valeur nette comptable. Celle-ci a été estimée au 31 décembre 2013.

1.4.2 Description des apports

La société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT fait apport, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives précisées ci-avant, à la société FONCIERE MAGELLAN, qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se compose son actifs net estimé au 31 décembre 2013, tel que détaillé ci-dessous :

▪ Actif immobilisé	
- Immobilisations corporelles	1 479 €
- Immobilisations financières	3 109 009 €
▪ Actif circulant	
- Clients et comptes rattachés	360 000 €
- Autres créances	58 375 €
- Disponibilités	36 813 €
- Charges constatées d'avance	10 500 €
TOTAL ACTIF	3 576 176 €

Le passif exigible tel qu'il ressort des comptes annuels au 31 décembre 2013 est composé des éléments suivants :

▪ Dettes financières	
- Emprunts et dettes financières diverses	215 091 €
▪ Dettes d'exploitation	
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	133 547 €
- Dettes fiscales et sociales	205 679 €
- Dettes sur immobilisations	10 €
- Autres dettes	4 114 €
TOTAL PASSIF (hors capitaux propres)	558 441 €

FONCIERE MAGELLAN

Actif net apporté

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT s'élève donc à :

- Total de l'actif	3 576 176 €
- Total du passif	558 441 €
Soit un actif net apporté	3 017 735 €

2. DILIGENCES ET APPRECIATIONS DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligence mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société FONCIERE MAGELLAN sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations.

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

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

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Dans ce cadre, nous avons notamment :

- pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente fusion ;
- eu des entretiens avec les responsables de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- examiné le projet de fusion et ses annexes ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC n° 2004-01 ;
- contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Vérifié que le commissaire aux comptes avaient certifié sans réserve les comptes au 31 décembre 2013 de la société FONCIERE MAGELLAN.

FONCIERE MAGELLAN

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

En application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, et compte tenu du caractère rétroactif de l'opération au 1^{er} janvier 2014, les parties ont retenu comme valeur d'apport, la valeur nette comptable des éléments constitutifs de l'actif net transmis telle qu'elle ressort des comptes estimés de la société absorbée au 31 décembre 2013.

S'agissant d'une opération de fusion inversée entre sociétés sous contrôle commun réalisé au sein d'un groupe, le principe de valorisation ainsi retenu par les dirigeants des sociétés concernées n'appelle pas de remarque de notre part.

2.3 Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que l'apporteuse en avait la libre propriété.

Nous nous sommes assurés de la libre propriété par la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT des actions de la société FONCIERE MAGELLAN qui représentent l'actif essentiel de la société absorbée.

2.4 Valeur individuelle des apports

Nous avons pris connaissance des comptes au 31 décembre 2013 de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT.

L'actif net comptable ressortant des comptes définitifs de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT en date du 31 décembre 2013 s'élève à 3 017 735 € qui est donc égal au montant de 3 017 735 € retenus dans le projet de traité de fusion.

La revue des actifs et passifs composant le bilan d'apport au 31 décembre 2013 de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT n'a pas mis en évidence d'anomalie portant sur leur valorisation.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas identifié d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs individuelles des éléments constitutifs de l'apport.

2.5 Appréciation de la valeur globale des apports

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous sommes assurés que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de la société absorbée MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT. Nous avons mis en œuvre une approche fondée sur l'actif net réévalué pour apprécier la valeur de la société absorbée.

Nous nous sommes appuyés sur :

- Les diligences réalisées sur la valeur individuelle des apports ;
- La valeur de la société FONCIERE MAGELLAN ;
- Le comparatif entre la valeur des titres à l'actif de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT et la valeur précédemment déterminée.

FONCIERE MAGELLAN

Sur la base de nos travaux concernant la valorisation de la société MAGELLAN HOLDING INVESTISSEMENT, présentés ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 3 017 735 €, n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de la société absorbante, majorée de la prime de fusion.

Fait à Nantes
Le 1^{er} décembre 2014

Le commissaire aux apports
SARL E.F.C.



Bertrand CRISTALLINI