

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 : 2018 B 03406
Numéro SIREN : 539 641 795
Nom ou dénomination : MAGELLAN

Ce dépôt a été enregistré le 07/10/2021 sous le numéro de dépôt 127104

Exelmans Audit et Conseil
Stéphane Dahan

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes
21, rue de Téhéran
75008 Paris

MAGELLAN

Société par actions simplifiée

Capital Social : 22.715.305 euros

Siège social : 16, avenue Elisée Reclus – 75007 Paris

RCS de Paris : 539 641 795

Apport de titres de la société Bassac au profit de la société
Magellan

Rapport du Commissaire aux apports

Apport de titres de la société Bassac au profit de la société Magellan

Rapport du Commissaire aux apports

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée en date du 30 septembre 2021 par décisions unanimes des associés de la société Magellan, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 16, avenue Elisée Reclus – 75007 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 539 641 795 R.C.S. Paris (le « **Bénéficiaire** »), concernant l'apport de titres de la société Bassac, par l'Apporteur au profit de la société Magellan, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le contrat d'apport d'actions en date du 4 octobre 2021 (le « **Contrat** »).

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par le Bénéficiaire. A cet effet, j'ai effectué mes 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, d'une part, 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 le Bénéficiaire. Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous précise que les termes débutant par une majuscule non définis dans le présent rapport doivent avoir le sens qu'il leur est donné dans le Contrat.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description de l'apport**
- 2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport**
- 3. Conclusion**

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

L'opération soumise à l'approbation des associés du Bénéficiaire porte sur l'apport de 1.000 actions ordinaires de la société Bassac par l'Apporteur, au profit du Bénéficiaire (ci-après les « **Titres Apportés** »).

1. Objectifs de l'opération

Ma mission s'inscrit dans le cadre global d'une opération de reclassement de titres à but patrimonial.

2. Sociétés participant à l'opération

Bassac, société dont les titres sont apportés

La société Bassac est une société anonyme au capital de 16.042.705 euros dont le siège social est situé 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt et identifiée sous le numéro unique 722 032 778 R.C.S. Nanterre.

Bassac est une société spécialisée dans la promotion de logements neufs et de bureaux en France, en Espagne et en Allemagne. Elle est cotée sur Euronext Paris.

Ci-après (la « **Société** »)

Magellan, société bénéficiaire des apports

La société Magellan est une société par actions simplifiée, au capital de 22.715.305 euros, dont le siège social est situé 16, avenue Elisée Reclus, 75007 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 539 641 795.

Apporteur

Monsieur Moïse Mitterrand né le 27 septembre 1980 à Paris de nationalité française et demeurant 16, avenue Elisée Reclus, 75007 Paris.

(Ci-après « l'Apporteur »)

3. Description et évaluation de l'apport

Description de l'apport

Aux termes du Contrat, l'Apporteur a convenu d'apporter au Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, la pleine et entière propriété des Titres Apportés, ce qui est accepté par le Bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées ci-après.

Evaluation de l'apport

La valeur des apports a été arrêtée dans le Contrat.

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive, les Titres Apportés sont apportés par les Apporteurs au Bénéficiaire à la Date de Réalisation pour la somme globale de 70.000 euros, telle que déterminée sur la base d'une valeur unitaire de 70 euros.

4. Rémunération de l'apport

L'apport des Actions Apportées, soit mille actions ordinaires de Bassac, est consenti net de tout passif, et moyennant l'attribution à l'Apporteur de 70.000 actions nouvelles d'un euro de valeur nominale chacune de la Bénéficiaire à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital social d'un montant de 70.000 euros.

5. Charges et conditions de l'opération

Propriété et Jouissance

Ces 70.000 actions nouvelles seront attribuées en totalité à Monsieur Moïse Mitterrand.

A compter de la Date de Réalisation, les 70.000 actions nouvelles émises par la Bénéficiaire en rémunération de l'apport des Actions Apportées, seront négociables, porteront jouissance et seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la Société Bénéficiaire.

Conditions suspensives

L'apport sera réalisé sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives cumulatives suivantes et ne seront donc définitifs qu'à compter de la date de cette réalisation :

- (i) Etablissement d'un rapport par le Commissaire aux Apports susvisé conformément aux dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce, comportant notamment une appréciation sur la valeur des Actions Apportées ;

- (ii) Approbation par la collectivité des associés de la Bénéficiaire des termes du présent contrat d'apport, de l'évaluation des Actions Apportées ainsi que leur rémunération et de l'augmentation corrélative de son capital social.

La réalisation de cette dernière condition sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes de l'acte constatant les décisions collectives des associés de la Bénéficiaire.

Faute de réalisation de l'ensemble des conditions énumérées ci-dessus le **31 octobre 2021** au plus tard, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai d'un commun accord des Parties, considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part, ni d'autre.

Régime juridique et fiscal

Les Parties déclarent que la présente opération d'apport entre dans le champ d'application de l'article 810 I. du Code Général des Impôts et qu'elle est rémunérée par l'attribution de droits représentatifs du capital de Magellan, à l'exclusion de toute autre forme de règlement.

L'apport sera ainsi enregistré gratuitement.

En matière d'impôt sur le revenu, les Parties déclarent que Bassac et Magellan sont soumises à l'impôt sur les sociétés et que ladite opération sera placée sous le régime du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés contrôlée par l'apporteur (article 150-O B ter du Code général des impôts).

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

1. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour :

- contrôler la réalité des actions ordinaires apportées ;
- analyser la valeur d'apport proposée dans le Contrat ; et
- vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique du Bénéficiaire sur la valeur de l'apport. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- Entretien avec les conseils de l'Apporteur, tant pour comprendre l'opération envisagée et ses modalités comptables, juridiques et fiscales que le contexte dans lequel elle se situe ;
- Vérification de la propriété et de la libre transmissibilité des actions apportées ;
- Obtention du rapport financier annuel de la société Bassac, pour l'exercice clos au 31 décembre 2020;
- Obtention du rapport financier semestriel de la société Bassac au 30 juin 2021 ;
- Obtention du Contrat ;
- Mise en œuvre de méthodes d'évaluation alternatives à la date du rapport ;
- Plus généralement, vérification qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date du rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur de l'apport ; et
- Obtention d'une lettre d'affirmation.

2. Appréciation de la valeur de l'apport

En ce qui concerne les modalités d'évaluation retenues

Les apports réalisés par les Apporteurs personnes physiques ne sont pas soumis au règlement ANC 2017-01, l'apport des actions Bassac sera par conséquent réalisé à la valeur réelle.

Ainsi je ne n'ai pas d'observation sur le choix de la valeur réelle.

2.1 Approche retenue par les parties

Les parties à l'opération ont arrêté la valeur de l'apport des 1.000 actions ordinaires de la société Bassac, pour une valorisation totale de 70.000 euros.

Cette valorisation a été établie d'un commun accord entre les parties à l'opération sur la base des derniers cours de bourse observés.

2.2 Appréciation du commissaire aux apports

Dans le but de corroborer la valorisation retenue j'ai mis en place 2 méthodes de valorisation alternatives pour la valorisation de Bassac:

Méthode des comparables boursiers

Cette méthode repose sur l'hypothèse d'efficience des marchés financiers, et permet ainsi de valoriser la société en comparaison avec des sociétés du même secteur faisant l'objet de transaction quotidiennes sur les marchés financiers. A partir de ces observations, j'en ai déduit des multiples de chiffre d'affaires et d'EBITDA, applicables aux agrégats financiers 2021 du groupe Bassac.

Méthode des derniers cours de bourse

Cette méthode repose sur l'analyse pondérée des 50 derniers cours de bourse de la société Bassac à la date de mon rapport.

Réalité des apports

A la date de mon rapport, je me suis assuré de la détention et de la libre disposition des actions ordinaires Bassac apportées.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 70.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale des actions ordinaires à émettre par la société Magellan, bénéficiaire des apports.

Paris, le 7 octobre 2021

Le Commissaire aux apports

Exelmans Audit et Conseil
Stéphane Dahan

