

## TRAITE DE FUSION

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société **MAGELLIM REIM**, société par actions simplifiée au capital de 505.550 euros, dont le siège social est situé 44 avenue de Villiers - 75017 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 521 913 772, représentée par Monsieur Steven PERRON, Président,

**CI-APRES DESIGNEE INDIFFEREMMENT  
« Société Bénéficiaire » ou « Société Absorbante »  
D'UNE PART,**

### ET :

- La société **TURGOT REAL ESTATE**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 44 avenue de Villiers - 75017 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 892 450 180, représentée par Monsieur Nicolas GOUEY, Gérant

**CI-APRES DESIGNEE INDIFFEREMMENT  
« Société Apporteuse » ou « Société Absorbée »  
D'AUTRE PART,**

### INTERVENANT :

- La société **MAGELLIM**, société par actions simplifiée au capital de 18.663.942 euros, dont le siège social est situé 44 avenue de Villiers - 75017 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 521 913 772, représentée par Monsieur Steven PERRON, Gérant de la société VOLTAIRE INVEST, Présidente

**PREALABLEMENT AU PROJET DE FUSION, OBJET DU PRESENT ACTE,  
IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

### I - PRINCIPE ET CONDITIONS GENERALES DE LA FUSION

Le Président de la société MAGELLIM REIM et le Gérant de la société TURGOT REAL ESTATE ont décidé de réaliser la fusion de celles-ci qui sera effectuée par absorption de la seconde société par la première.

La Société Absorbante et la Société Absorbée étant toutes deux détenues en totalité par la société MAGELLIM, il sera fait application des dispositions de l'article L 236-11-1 du Code de commerce.

La Société Absorbée fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la Société Absorbante, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif.

Le patrimoine de la société TURGOT REAL ESTATE sera transmis à la société MAGELLIM REIM dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. La société MAGELLIM REIM sera débitrice des créanciers de la société TURGOT REAL ESTATE aux lieux et place de celle-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

## **II - CARACTERISTIQUES DES SOCIETES ABSORBEE ET ABSORBANTE**

### **2.1. Caractéristiques de la Société Absorbante**

La société MAGELLIM REIM est une société par actions simplifiée au capital de 505.550 euros, dont le siège social est situé 44 avenue de Villiers - 75017 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 521 913 772.

La société MAGELLIM REIM a pour « *objet, en France et dans tous les pays :*

- *La création, la gestion et le développement de sociétés d'investissements immobiliers, la collecte des capitaux privés, la recherche d'immeubles pour les sociétés d'investissements immobiliers, la transaction immobilière, la sélection de locataires, la gestion des immeubles détenus par les sociétés d'investissements immobiliers (signature de baux, renouvellements, travaux, cessions, etc...), la rémunération des associés des sociétés d'investissements immobiliers et l'information à ces associés ;*
- *La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;*
- *Généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement. La société peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.*

*Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet. »*

Le capital de la société MAGELLIM REIM est divisé en 10.111 actions de 50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et attribuées en totalité à la société MAGELLIM.

La société MAGELLIM REIM a clôturé ses derniers comptes le 31 mars 2025, et ceux-ci n'ont pas encore été approuvés. Ils se traduisent par un bénéfice de 4.069.092 euros et un montant de capitaux propres, avant affectation du résultat de l'exercice, de 9.984.471 euros.

La société MAGELLIM REIM est dirigée par Monsieur Steven PERRON, Président.

## **2.2. Caractéristiques de la Société Absorbée**

La société TURGOT REAL ESTATE est une société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 44 avenue de Villiers - 75017 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 892 450 180.

La société TURGOT REAL ESTATE a pour « *objet d'exercer, en France et/ou à l'étranger, les activités suivantes :*

- *L'activité d'agence immobilière, la transaction, la négociation de tous immeubles et biens immobiliers, ainsi que de fonds de commerce, par voie de vente, de location ou de gestion, ainsi que les emprunts, ouverture de crédit de tous fonds nécessaires à la réalisation de ces objets.*
- *Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :*
  - o *La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus,*
  - o *La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités,*
  - o *La participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;*
  - o *Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.*

*Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tout autre objet similaire ou connexe de nature à favoriser directement ou indirectement, le but poursuivi par la société son extension ou son développement. »*

Le capital de la société TURGOT REAL ESTATE est divisé en 10.000 parts sociales d'un euro chacune, entièrement libérées et attribuées en totalité à la société MAGELLIM.

La société TURGOT REAL ESTATE a clôturé ses derniers comptes le 31 mars 2025, et ceux-ci n'ont pas encore été approuvés. Ils se traduisent par une perte de 9.047 euros et un montant de capitaux propres de 6.959 euros.

La société TURGOT REAL ESTATE est dirigée par Monsieur Nicolas GOUEY, Gérant.

## **2.3. Liens en capital et dirigeants communs**

La société MAGELLIM est propriétaire de la totalité des parts sociales de la société TURGOT REAL ESTATE, Société Absorbée et de la totalité des actions de la société MAGELLIM REIM, Société Absorbante.

### **III - MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION**

L'organigramme du groupe auquel appartiennent les sociétés MAGELLIM REIM et TURGOT REAL ESTATE est devenu extrêmement complexe et il a été décidé pour une meilleure lisibilité par les partenaires de procéder à une restructuration générale en organisant les sociétés du groupe par pôle d'activité et en réduisant le nombre des structures.

Dans ce cadre, il a été estimé opportun, de fusionner les sociétés MAGELLIM REIM et TURGOT REAL ESTATE, par absorption de la société TURGOT REAL ESTATE, dans un souci de simplification des structures juridiques, de la gestion administrative, comptable et sociale, ainsi que pour permettre la réduction des coûts de fonctionnement et une simplification de l'organigramme.

### **IV - DATE D'EFFET ET COMPTES SERVANT DE BASE A LA FUSION**

Les termes et conditions du présent traité de fusion ont été établis sur la base des comptes des sociétés TURGOT REAL ESTATE et MAGELLIM REIM arrêtés au 31 mars 2025.

La fusion sera réalisée au 31 octobre 2025 (Date de Réalisation), avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> avril 2025 à 0 heure (ci-après la « Date d'Effet »), conformément aux dispositions de l'article L 236-4 2° du Code de Commerce.

En conséquence, les opérations, tant actives que passives, réalisées par la Société Absorbée à compter de la Date d'Effet et jusqu'à la Date de Réalisation de la fusion, seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de la Société Absorbante qui supportera exclusivement les résultats actifs et passifs de l'exploitation des biens transmis.

### **V - METHODES D'EVALUATION**

Conformément aux articles 743-1 et suivants du PCG, la présente fusion étant réalisée entre sociétés sous contrôle commun, les apports sont effectués sur la base de la valeur nette comptable.

Cette évaluation n'entraîne aucune conséquence défavorable à l'égard de quiconque.

## **CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT ETABLI DE LA MANIERE SUIVANTE LEUR FUSION :**

### **I - DISPOSITIONS PREALABLES**

La société TURGOT REAL ESTATE apporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière à la société MAGELLIM REIM, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, tels qu'ils ressortent de ses comptes clos le 31 mars 2025.

L'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif. Le patrimoine de la société TURGOT REAL ESTATE sera dévolu à la société MAGELLIM REIM dans l'état où il se trouvera au jour de la réalisation de la fusion, soit le 31 octobre 2025.

## II - APPORT

### 2.1. Actif

Actif circulant

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| ✕ Clients et comptes rattachés | 94.459 €  |
| ✕ Autres créances              | 133.772 € |
| ✕ Disponibilités               | 40.691 €  |
| ✕ Charges constatées d'avance  | 1.990 €   |

**Total actif circulant** **270.912 €**

**Soit un montant de l'actif apporté de** **270.912 €**

### 2.2. Passif pris en charge

|  |           |
|--|-----------|
| ✕ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 334 €     |
| ✕ Emprunts et dettes financières diverses                | 81.184 €  |
| ✕ Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 125.152 € |
| ✕ Dettes fiscales et sociales                            | 57.283 €  |

**Soit un montant de passif apporté de** **263.953 €**

### 2.3 Actif net

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société TURGOT REAL ESTATE à la société MAGELLIM REIM s'élève donc à :

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| - Total de l'actif | 270.912 € |
| - Total du passif  | 263.953 € |

**Soit un actif net apporté de** **6.959 €**

## III - DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

### 3.1. Propriété et jouissance

La société MAGELLIM REIM sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion fixée au 31 octobre 2025.

Elle en aura la jouissance à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> avril 2025 à 0 heure.

Il est expressément stipulé que les opérations, tant actives que passives, engagées par la société TURGOT REAL ESTATE, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2025 jusqu'au jour de la réalisation de la fusion, seront considérées comme l'ayant été par la société MAGELLIM REIM.

Enfin, la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement, d'une manière générale, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la Société Absorbée, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

### **3.2. Engagement de la Société Absorbée**

La société TURGOT REAL ESTATE s'engage expressément pendant toute la durée de la réalisation de la fusion, à ne prendre aucun engagement susceptible de modifier de manière significative la consistance de son actif ou l'importance de son passif, sans l'accord exprès de la société MAGELLIM REIM.

La société TURGOT REAL ESTATE déclare que depuis le 1<sup>er</sup> avril 2025 elle a géré son activité dans le cours normal des affaires et qu'en particulier, elle n'a conclu aucune transaction autre que dans le cadre normal de son activité.

Elle s'oblige à livrer à la société MAGELLIM REIM aussitôt après la réalisation définitive de la fusion tous les biens et droits ci-dessus ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

La société TURGOT REAL ESTATE s'oblige enfin à fournir à la société MAGELLIM REIM tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toute signature, à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions. Elle devra notamment, à première réquisition de la société MAGELLIM REIM, faire établir tous actes complémentaires réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

### **3.3. Charges et conditions**

3.3.1. La Société Absorbante prendra les biens apportés dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion sans pouvoir exercer aucun recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit ; elle sera purement et simplement substituée à cet égard dans tous ses droits et obligations.

La Société Absorbante sera tenue à l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes, d'emprunts ou de titres de créances pouvant exister dans les conditions où la Société Absorbée serait tenue de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées, s'il y a lieu.

D'une manière générale, elle sera débitrice de tous les créanciers de la Société Absorbée aux lieux et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

Il est précisé que le montant du passif de la société TURGOT REAL ESTATE ci-dessus indiqué, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit des prétendus créanciers qui seront tenus dans tous les cas d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la société MAGELLIM REIM prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs ayant une cause antérieure au 1<sup>er</sup> avril 2025 mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

3.3.2. Conformément à la loi, tous les contrats de travail en cours au jour de la réalisation définitive de la fusion conclus entre la Société Absorbée et les salariés, transférés à la Société Absorbante par l'effet de la loi, subsisteront entre la Société Absorbante et lesdits salariés.

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

La société TURGOT REAL ESTATE déclare qu'elle n'a aucun salarié à ce jour.

3.3.3. La Société Absorbante fera son affaire personnelle des oppositions qui pourraient être pratiquées par tous créanciers à la suite de la publicité du présent projet, qui sera effectuée conformément à la réglementation en vigueur ; elle fera également son affaire personnelle des garanties qui pourraient être à constituer pour la levée des oppositions qui seraient formulées.

3.3.4. La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter de la date de réalisation définitive de la fusion, tous impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens apportés, et celles qui sont ou en seront inhérentes à leur propriété ou à leur exploitation ; elle reprendra notamment, le cas échéant, les engagements souscrits par la Société Absorbée vis-à-vis de l'administration en matière de taxes, d'impôts directs, de droits d'enregistrement et de taxe sur le chiffre d'affaires.

3.3.5. La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans le bénéfice et la charge de tous contrats, marchés et engagements qui pourront exister au jour de la réalisation définitive de la fusion, comme de tous accords commerciaux ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations administratives et autres pouvant profiter à la Société Absorbée.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément pour tous tiers à cette subrogation, la société TURGOT REAL ESTATE s'engageant pour sa part à entreprendre chaque fois que cela est nécessaire les demandes en vue du transfert de ces contrats.

3.3.6. La Société Absorbante aura, dès la réalisation définitive de la fusion, tous pouvoirs pour, aux lieu et place de la Société Absorbée, relativement aux biens et droits apportés et aux passifs pris en charge, intenter ou suivre toutes actions judiciaires, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces décisions.

#### **IV - REMUNERATION DU PATRIMOINE TRANSMIS : ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE ET D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

La Société Absorbante et la Société Absorbée étant en totalité détenues par la Société MAGELLIM qui s'engage à conserver 100% du capital de chacune des Sociétés jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, il n'y a pas lieu, conformément à l'article L236.11-1 du Code de Commerce, à la détermination d'un rapport d'échange, ni par conséquent, à augmentation de capital.

L'actif net apporté par la Société Absorbée ressort à un montant de 6.959 euros, calculé sur la base des comptes clos au 31 mars 2025.

Conformément au Règlement n°2019-06 de l'ANC du 8 novembre 2019, homologué par arrêté du 26 décembre 2019, la Société Absorbante inscrira la contrepartie des apports en report à nouveau.

En outre, il est rappelé que dans les comptes de la société MAGELLIM, société mère, la valeur brute des titres de la Société Absorbée sera ajoutée à la valeur brute des titres de la Société Absorbante.

#### **V - DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La Société Absorbée sera dissoute par anticipation et de plein droit, par le seul fait et à compter du jour de la Date de Réalisation définitive de la fusion.

#### **VI - DECLARATIONS GENERALES**

La Société Absorbée déclare :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective et, de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle n'est actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'elle a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres et notamment des banques qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés, y compris le consentement des bailleurs de locaux loués si celui-ci s'avérait nécessaire,
- que les créances sont de libre disposition ;
- qu'elle est propriétaire de son activité ;
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;

- que le matériel et autres biens mobiliers ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement (autre que ceux mentionnés sur l'état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce), étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la Société Absorbée, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- que les biens et droits mobiliers et immobiliers apportés ne sont grevés d'aucun privilège, ni hypothèque ou sûreté réelle, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la Société Absorbée, cette dernière devrait en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

## **VII - DECLARATIONS FISCALES ET SOCIALES**

Conformément aux dispositions du paragraphe IV du présent traité de fusion, la fusion prendra effet, sur le plan fiscal et comptable à la Date d'Effet soit au 1<sup>er</sup> avril 2025.

Les Sociétés reconnaissent expressément que cette rétroactivité emporte un plein effet fiscal.

Par conséquent, le résultat généré depuis le 1<sup>er</sup> avril 2025 par la Société Absorbée sera englobé dans les résultats imposables de la Société Absorbante.

En application de ce qui précède, la Société Absorbante prend l'engagement de souscrire sa déclaration de résultats, au titre de l'exercice en cours, tant en raison de sa propre activité que de celle exercée par la Société Absorbée depuis le 1<sup>er</sup> avril 2025.

### **7.1. Dispositions générales**

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

### **7.2. Dispositions plus spécifiques**

Pour autant que ces dispositions pourront trouver application :

#### Impôt sur les sociétés

Les soussignés, ès-qualités, déclarent vouloir soumettre la présente fusion au régime prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts.

En conséquence, la société MAGELLIM REIM prend les engagements suivants :

- a. à reprendre à son passif les provisions dont l'imposition a été différée chez la Société Absorbée, et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion. Elle doit reprendre également la réserve spéciale où la Société Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi que les provisions réglementées, conformément à la doctrine administrative BOI-IS-FUS-30-20-20200415, n° 10, dont l'imposition se trouve différée en vertu d'un texte spécial du Code Général des Impôts, étant

précisé que la Société Absorbante se substituera à la Société Absorbée pour rapporter à ses résultats imposables les provisions en cause, selon les modalités prévues par la législation en vigueur

- b.** à se substituer à la Société Absorbée, le cas échéant, pour la réintégration des plus-values et/ou résultats dont l'imposition avait été différée chez cette dernière ;
- c.** à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues lors de la fusion, ou des biens qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A-5 et 6 du Code Général des Impôts, d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée, en application des dispositions de l'article 210-A-3-c du Code Général des Impôts ; La Société Absorbante s'engage également à procéder aux mentions nécessaires, au titre de la fusion, sur son registre de suivi des plus-values sur biens non amortissables, conformément au II de l'article 54 septies du Code Général des Impôts.
- d.** à réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, selon les modalités prévues à l'article 210 A-3-d du Code Général des Impôts, les éventuelles plus-values dégagées par la Société Absorbée, dans le cadre de la fusion lors de l'apport des biens amortissables. A cet égard, la fusion étant réalisée à la valeur nette comptable, aucune plus-value sur biens amortissables n'est réalisée lors de la fusion et la cession ultérieure d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la plus-value afférente au bien cédé ;
- e.** à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée. A défaut, elle doit comprendre dans ses résultats le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur des éléments d'actifs qui lui sont apportés, autres que les immobilisations et la valeur qu'ils avaient d'un point de vue fiscal dans les écritures de la Société Absorbée.
- f.** Par ailleurs, conformément aux commentaires administratifs relatifs aux opérations de restructurations opérées aux valeurs nettes comptables (BOI-IS-FUS-30-20 n°10 et BOI-IS-FUS-10-20-40-20 n°170), la Société Absorbante s'engage à reprendre les écritures comptables de la Société Absorbée afférentes aux éléments d'actif qui lui sont transférés dans le cadre de la présente opération de fusion, en distinguant à son bilan la valeur d'origine des biens et les amortissements et provisions pour dépréciation antérieurement dotés par la Société Absorbée au titre desdits biens. La Société Absorbante continuera également à calculer les dotations aux amortissements afférentes aux biens reçus dans le cadre de la présente opération de fusion à partir de la valeur d'origine qu'avaient lesdits biens dans les écritures de la Société Absorbée.

La Société Absorbante joindra à sa déclaration de résultat, conformément à l'article 54 septies I du Code Général des Impôts, un état de suivi des valeurs fiscales des biens bénéficiant d'un sursis ou report d'imposition et tiendra à la disposition de l'administration le registre de suivi des plus-values sur les éléments d'actifs non amortissables donnant lieu à report d'imposition dans les conditions et selon les modalités prévues par l'article 54 septies II du Code Général des Impôts.

La Société Absorbée établira dans un délai de quarante-cinq jours suivant la Date d'Effet de la fusion, une déclaration de cessation d'entreprise prévue à l'article 201 du Code Général des Impôts.

Conformément aux articles 743-1 et suivants du PCG, l'ensemble des biens de la Société Absorbée sont apportés à la valeur nette comptable.

#### Taxe sur la valeur ajoutée

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la Société Absorbante sera réputée continuer la personne de la Société Absorbée et sera en conséquence purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée.

Conformément aux dispositions de cet article, le transfert de l'ensemble des biens et des services qui appartiennent à l'universalité transmise, quelle que soit leur nature est dispensé de TVA et ne donne pas lieu à régularisation du droit à déduction chez la Société Absorbante.

En application des dispositions précitées, la Société Absorbante sera tenue aux régularisations prévues à l'article 207 de l'annexe II au Code général des impôts qui auraient été exigibles si la Société Absorbée avait continué à utiliser les biens.

Par ailleurs, le cas échéant, la Société Absorbée transférera purement et simplement à la Société Absorbante les crédits et créances de TVA dont elle disposera au jour de la réalisation de la présente opération de fusion. La Société Absorbante reportera le montant du crédit de TVA transféré à la ligne 21 de sa déclaration de TVA (formulaire CA3) et indiquera l'origine de ce montant dans le cadre réservé à la correspondance.

Sur le plan formel, conformément au BOI-TVA-DECLA-20-30-20, § 20, le montant total hors taxe de l'universalité de biens transmise sera mentionné sur la ligne 05 (« autres opérations non imposables ») de la déclaration de TVA souscrite par la Société Absorbante et de celle souscrite par la Société Absorbée au titre de la période au cours de laquelle la fusion prendra effet.

#### Reprise des engagements fiscaux antérieurs souscrits par la Société Absorbée

La Société Absorbante déclare reprendre intégralement le bénéfice ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement ou d'impôt sur les sociétés ou encore de taxe sur le chiffre d'affaires.

#### Droits d'enregistrement

Les sociétés déclarent que la présente fusion entre dans le champ d'application du régime spécial prévu à l'article 816 du Code Général des Impôts conformément aux dispositions des articles 301 A et suivants de l'annexe II au même code, les sociétés concernées étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, la présente fusion sera enregistrée gratuitement.

### Autres impôts et taxes

Au regard de tous les autres impôts et taxes, la Société Absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée pour assurer le paiement de toutes cotisations ou impôts restant éventuellement dus par cette dernière au jour de sa dissolution.

### Participation des employeurs à la formation professionnelle continue

La Société Absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée, au titre de la participation des employeurs au financement de la formation professionnelle continue.

### Participation des employeurs à l'effort de construction

La Société Absorbante, en application de l'article 235 bis du Code Général des Impôts et des articles 161 et 162 de l'annexe III du CGI, se déclare subrogée aux droits et obligations de la Société Absorbée en ce qui concerne l'application de la réglementation relative à l'investissement patronal obligatoire à la construction des logements.

## **VIII - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **8.1. Frais et droits**

Les frais, droits d'enregistrement et honoraires auxquels donnera lieu la fusion, ainsi que ceux qui seront la suite ou la conséquence, seront supportés par la société MAGELLIM REIM qui s'y oblige.

### **8.2. Formalités**

La société MAGELLIM REIM remplira toutes les formalités de publicité légales ainsi que, le cas échéant, celles qui seraient requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission du patrimoine de Société Absorbée.

Tous pouvoirs sont d'ores et déjà donnés à cet effet au porteur d'un exemplaire ou d'une copie des présentes.

En outre, tous pouvoirs sont donnés au Président de la Société Absorbante à l'effet d'établir tous actes complémentifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatives aux biens et droits apportés.

### **8.3. Désistement**

Le représentant légal de la Société Absorbée déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société sur les biens ci-dessus apportés pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société Absorbante aux termes du présent acte. En conséquence il dispense expressément de prendre inscription au profit de la Société Absorbée pour quelque cause que ce soit.

## IX - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

## X - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès-qualités, représentant les sociétés concernées par la fusion, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- à la SELARL PARTHEMA AVOCATS, Société d'Avocats au Barreau de NANTES, 3 Mail de Front Populaire à NANTES (44200) pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres rendues

## XI - AFFIRMATION DE SINCERITE

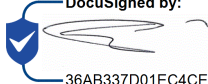
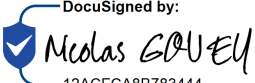
Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et reconnaissent être informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

\* \* \*

*Document signé électroniquement conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil, avec le consentement des signataires pour l'utilisation des signatures électroniques au lieu de signature manuscrites, après relecture complète des présentes, les signataires reconnaissant comme totalement valable ledit procédé de signature.*

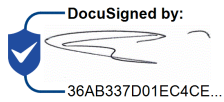
*Conformément à l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et que le procédé permet à chaque signataire de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.*

Le 19 septembre 2025

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Pour la société MAGELLIM REIM</b><br/>Monsieur Steven PERRON</p>      | <p>DocuSigned by:<br/><br/>36AB337D01EC4CE...</p> |
| <p><b>Pour la société TURGOT REAL ESTATE</b><br/>Monsieur Nicolas GOUEY</p> | <p>DocuSigned by:<br/><br/>12ACFCA8B783444...</p> |

**Intervenant :**

**La société MAGELLIM**  
Monsieur Steven PERRON



## Liste des annexes :

- Annexe 1      Détail des écritures comptables des éléments d'actif

**ANNEXE 1****DETAIL DES ECRITURES COMPTABLES AU 31 MARS 2025****ELEMENTS DE L'ACTIF**

|                                     | <b>Valeur<br/>d'origine</b> | <b>Amortissements</b> | <b>Provisions</b> | <b>Valeur nette<br/>comptable</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Clients et comptes rattachés</b> | 94.459€                     |                       |                   | 94.459 €                          |
| <b>Autres créances</b>              | 133.772 €                   |                       |                   | 133.772 €                         |
| <b>Disponibilités</b>               | 40.691 €                    |                       |                   | 40.691 €                          |
| <b>Charges constatées d'avance</b>  | 1.990 €                     |                       |                   | 1.990 €                           |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                | <b>270.912 €</b>            | <b>0 €</b>            | <b>0 €</b>        | <b>270.912 €</b>                  |