



MAGELLAN

Société par actions simplifiée
Au capital : 22.785.305 €
Siège social : 113 avenue de Verdun
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

HERMESIANE

Société de Commissariat aux Comptes
Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris
89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44
SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506



À l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société MAGELLAN, société par actions simplifiée au capital de 22.785.305 euros, dont le siège social est au 113 avenue de Verdun, 92130 Issy-les-Moulineaux, en date du 23 février 2026, concernant la fusion par voie d'absorption de la société MARGARET, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1.000 euros, dont le siège social est au 113 avenue de Verdun, 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 509 689 972, par la société MAGELLAN, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 236-10.

L'associé unique, commun aux deux sociétés participant à l'opération, a renoncé à la désignation d'un commissaire à la fusion en application de l'article L. 236-10, II du Code de commerce. La fusion ne donnant lieu ni à augmentation de capital, ni à échange de titres, ni à rémunération des apports (article L. 236-3, II, 4° du Code de commerce), nous ne rendons pas d'avis sur la rémunération des apports.

L'apport envisagé est décrit dans le traité de fusion. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission : celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

Notre mission prend fin avec le dépôt de notre 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.

I- Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

La fusion s'inscrit dans une démarche de simplification des participations détenues par l'associé unique. Elle est réalisée par voie d'absorption de la société MARGARET (la « Société Absorbée ») par la société MAGELLAN (la « Société Absorbante »), conformément aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce.

1.2 Présentation des sociétés et liens en présence

(1) MAGELLAN, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 113 avenue de Verdun, 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 539 641 795 (ci-après la « Société Absorbante » ou « MAGELLAN ») ;

(2) MARGARET, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège social est situé 113 avenue de Verdun, 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 509 689 972 (ci-après la « Société Absorbée » ou « MARGARET »).

HERMESIANE

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506



La totalité des droits sociaux représentant la totalité du capital de la Société Absorbante et de la Société Absorbée est détenue par l'associé unique. La Société Absorbante et la Société Absorbée ont toutes deux pour dirigeant et représentant légal l'associé unique, lequel exerce les fonctions de président de la Société Absorbante et de gérant de la Société Absorbée.

La Société Absorbée détient par ailleurs à son actif 1.450.000 euros d'obligations émises par la Société Absorbante, augmentées de 200.786 euros d'intérêts courus. Cette créance s'éteindra par confusion du fait de la fusion.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'opération

Régime juridique : articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce. Les conditions de la fusion simplifiée (L. 236-11) n'étant pas réunies, la fusion est soumise à l'approbation de l'associé unique de chacune des sociétés.

Comptes servant de base : comptes sociaux au 31 décembre 2025 des deux sociétés.

Date d'effet comptable et fiscal : rétroactive au 1er janvier 2026 (article L. 236-4, 2° du Code de commerce).

Régime fiscal : régime de faveur des fusions (articles 210 A et 210-0 A, I, 3° du CGI) ; enregistrement gratuit (article 816 du CGI).

1.3.2 Conditions suspensives

Le traité de fusion prévoit que l'approbation de la fusion par l'associé unique interviendra sous réserve de l'obtention de toute autorisation qui serait requise à cet effet au titre des prêts bancaires consentis à la Société Absorbante ou à la Société Absorbée. À la date du présent rapport, l'examen de la documentation de financement de la Société Absorbante ne fait pas apparaître d'autorisation restant à obtenir à ce titre, l'opération de fusion y étant expressément autorisée.

1.3.3 Rémunération des apports

Néant. L'associé unique détenant l'intégralité du capital des deux sociétés dans les mêmes proportions, la fusion ne donne lieu ni à échange de titres ni à augmentation de capital de la Société Absorbante (article L. 236-3, II, 4° du Code de commerce). Il n'y a, en conséquence, pas lieu d'établir une parité d'échange.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Le traité de fusion ne stipule aucun avantage particulier.

HERMESIANE

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506



1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Selon le projet de traité de fusion, la Société Absorbante et la Société Absorbée étant toutes deux détenues exclusivement par une même personne physique, la fusion est réalisée sous contrôle distinct et à l'endroit au sens du Plan Comptable Général. Dès lors, les éléments d'actif et de passif apportés par la Société Absorbée sont évalués, conformément aux dispositions des articles 710-1 et suivants du Plan Comptable Général, à leur valeur réelle au 31 décembre 2025.

1.4.2 Description des apports

Description de l'actif à transmettre

Sur la base des comptes de référence de la Société Absorbée, les actifs apportés s'établissent comme suit :

ACTIF	Montant brut (€)	Amortissement (€)	Montant net (€)	Valeur réelle (€)
Immobilisations financières				
Participations	7.000		7.000	6.400.000
Autres titres immobilisés	1.650.786		1.650.786	1.650.786
Actif circulant				
Disponibilités	242.376		242.376	242.376
TOTAL ACTIF (en €)	1.900.162		1.900.162	8.293.162

Description du passif à transmettre

Sur la base des comptes de référence de la Société Absorbée, les passifs apportés s'établissent comme suit :

PASSIF	Montant (€)
Dettes d'exploitation	
Fournisseurs et comptes rattachés	1.200
Dettes fiscales	564
Autres dettes	1.013
TOTAL PASSIF (en €)	2.777

Actif net à transmettre

Les éléments d'actif étant évalués au 31 décembre 2025 à 8.293.162 euros et les éléments de passif pris en charge à la même date s'élevant à 2.777 euros, l'actif net apporté à la Société Absorbante s'élève à 8.290.385 euros.

HERMESIANE
Société de Commissariat aux Comptes
Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris
89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44
SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506



1.4.3 Période de rétroactivité

La fusion prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2026, nous avons apprécié les événements survenus au cours de la période intercalaire, comprise entre le 1er janvier 2026 et la date de réalisation de l'opération, susceptibles de minorer la valeur des apports, notre analyse prenant fin à la date du présent rapport.

II- Diligences et appréciations de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société MAGELLAN sur la valeur des apports. Nous avons notamment :

- ✓ pris contact avec les personnes en charge de l'opération et leurs conseils, pour prendre connaissance de son contexte et de ses modalités comptables, juridiques et fiscales, en marge de l'examen du traité de fusion ;
- ✓ rapproché les éléments apportés des comptes de la Société Absorbée arrêtés au 31 décembre 2025 et de ses capitaux propres à cette date ;
- ✓ vérifié la réalité et la libre disposition des éléments apportés, en nous faisant confirmer l'absence de nantissement les grevant ;
- ✓ apprécié la symétrie des positions obligataires réciproques éteintes par confusion du fait de la fusion ;
- ✓ pris connaissance des travaux d'évaluation relatifs à la participation détenue dans la société Concept Bau GmbH et apprécié de manière critique la valeur retenue ;
- ✓ apprécié les événements de la période de rétroactivité.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de l'associé unique confirmant, notamment, qu'aucun événement de nature à modifier de manière significative notre appréciation sur la valeur des apports n'était intervenu jusqu'à la date du présent rapport.

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

Le recours à la valeur réelle suppose que l'opération soit réalisée sous contrôle distinct et à l'endroit au sens des articles 710-1 et suivants du Plan Comptable Général ; à défaut, la valeur comptable s'imposerait. Cette qualification, retenue par le traité, résulte de la détention des deux sociétés par une même personne physique. Nous avons apprécié sa conformité à la réglementation comptable et l'avons documentée dans notre dossier de travail.

HERMESIANE

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506



2.3 Réalité des apports

Nous avons rapproché les éléments apportés des comptes de la Société Absorbée arrêtés au 31 décembre 2025. La valeur nette comptable des actifs apportés ressort à 1.900.162 € (participation Concept Bau GmbH 7.000 €, autres titres immobilisés 1.650.786 € et disponibilités 242.376 €) et le passif pris en charge à 2.777 €, soit un actif net comptable apporté de 1.897.385 €, correspondant aux capitaux propres de la Société Absorbée à la même date. Ce recoupement conforte l'exhaustivité et la réalité des éléments transmis.

Nous avons vérifié la symétrie des positions obligataires réciproques. La Société Absorbée porte à son actif 1.450.000 € d'obligations émises par la Société Absorbante et 200.786 € d'intérêts courus ; la Société Absorbante inscrit à son passif les mêmes montants. Le coupon de l'exercice (43.500 €, soit 3 % de 1.450.000 €) figure de manière concordante au compte de résultat des deux sociétés. La fusion emportant extinction par confusion de ces positions, à hauteur de 1.650.786 € de part et d'autre, l'opération ne dégage ni boni ni mali de confusion.

2.4 Valeur individuelle des apports

À partir de cette base, la réévaluation à la valeur réelle porte exclusivement sur la participation dans Concept Bau GmbH, retenue pour 6.400.000 € en lieu et place de sa valeur comptable de 7.000 €, soit une plus-value latente de 6.393.000 €. Les autres titres immobilisés (1.650.786 €) et les disponibilités (242.376 €) sont retenus pour leur valeur nominale, conforme à leur valeur réelle.

La participation dans Concept Bau GmbH – société de droit allemand exerçant une activité de promotion immobilière résidentielle dans la région de Munich – représente à elle seule 77 % de l'actif net apporté. La Société Absorbée en détient 6 %, le solde étant détenu par le groupe Bassac (ex-Les Nouveaux Constructeurs). La valeur réelle de 6.400.000 €, correspondant à la quote-part de 6 % de la valeur des capitaux propres de la société, a été arrêtée en se référant au rapport de valorisation établi par le cabinet Oderis. Conformément à la NEP 620, nous avons apprécié de manière critique les travaux de cet expert, en examinant le contour de la mission qui lui a été confiée, la pertinence et la sensibilité des paramètres retenus, ainsi que le caractère acceptable de l'évaluation au regard de notre mission.

Cette appréciation a porté en particulier sur les points suivants :

- ✓ absence de décote de minorité ou d'illiquidité : la participation, minoritaire (6 %), non cotée et illiquide, est retenue au prorata strict de la valeur des capitaux propres de Concept Bau GmbH, sans décote, dans une logique de regroupement sous contrôle commun ;
- ✓ cohérence avec les comptes de Concept Bau GmbH : les comptes individuels (HGB) ont fait l'objet d'un audit sans réserve et le sous-groupe d'une revue en référentiel IFRS, ces éléments corroborant la valeur retenue ;
- ✓ événements postérieurs à la date d'évaluation : nous nous sommes assurés que le résultat de l'exercice 2025 et la distribution de dividendes intervenue, de nature à réduire la base patrimoniale, ne conduisent pas à une surévaluation de la valeur retenue.

HERMESIANE

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506



Au terme de cette appréciation, nous n'avons pas relevé d'élément de nature à remettre en cause le caractère acceptable de la valeur de 6.400.000 € retenue pour cette participation.

2.5 Appréciation de la valeur globale des apports

La valeur globale de l'actif net apporté ressort à 8.290.385 €, soit la valeur réelle des actifs (8.293.162 €) diminuée du passif pris en charge (2.777 €). La participation Concept Bau GmbH en constituant le seul poste significatif, nos travaux se sont concentrés sur l'appréciation de sa valeur. Au terme de nos diligences, nous n'avons pas relevé d'élément de nature à conduire à une surévaluation de l'actif net apporté.

2.6 Appréciation des avantages particuliers

Le traité de fusion ne stipulant aucun avantage particulier, cette appréciation est sans objet.

III- Synthèse – Points clés

3.1 Diligences mises en œuvre

Nos diligences se sont concentrées sur le seul poste significatif de l'apport – la participation Concept Bau GmbH (77 % de l'actif net apporté) – ainsi que sur le recoupement de la consistance des apports avec les comptes de la Société Absorbée au 31 décembre 2025.

3.2 Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

Consistance des apports : l'actif net apporté en valeur comptable (1.897.385 €) se recoupe sans résidu avec les capitaux propres de la Société Absorbée au 31 décembre 2025 ; la réévaluation se concentre sur la seule participation Concept Bau GmbH (plus-value latente de 6.393.000 €), portant l'actif net apporté à 8.290.385 €.

Confusion obligataire : l'extinction des obligations réciproques (1.650.786 €) est sans incidence sur les capitaux propres de la Société Absorbante – boni/mali de confusion nul.

Point d'attention résiduel : la valeur réelle de la participation Concept Bau GmbH (6.400.000 €) constitue le seul poste significatif ; son appréciation est développée à la section 2.

IV- Conclusion

En ce qui concerne la société MAGELLAN, sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports, évaluée à 8.290.385 euros, n'est pas surévaluée.

HERMESIANE

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506



La fusion ne donnant lieu ni à échange de titres ni à augmentation de capital de la société absorbante (article L. 236-3, II, 4° du Code de commerce), il n'y a pas lieu de se prononcer sur une rémunération des apports.

Les avantages particuliers ne sont pas stipulés et n'appellent pas d'observation de notre part.

Fait à Paris, le 19 juin 2026

HERMESIANE
Le Commissaire aux Apports
Hrag SOUDJIAN

DocuSigned by:

449946D56AB34A4...

HERMESIANE

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506