RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

« MAGELLIM REIM »

[redacted]

[redacted]

RAPPORT

OPERATION D'APPORT DES TITRES DE LA SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT DETENUS PAR LA SAS MAGELLIM A LA SAS MAGELLIM REIM

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

SAS LA FRENCH AUDIT LEGAL *au capital de 64 677€ - RCS NANTES 905 152 914*
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale Ouest Atlantique

[redacted] – *Tél* [redacted]
www.lafrenchaudit.fr

RAPPORT

Rapport du commissaire aux apports

Monsieur,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par Décision des associés, concernant l'apport des titres détenus par la SAS MAGELLIM (RCS Paris 840 877 120) dans la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT (RCS Nanterre 890 475 098) à la SAS MAGELLIM REIM (RCS Paris 521 913 772), nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L225-147 du code de commerce.

L'actif apporté est décrit dans le traité d'apport de titres devant être signé par les associés. 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, 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 la société bénéficiaire de l'apport et d'autre part, à apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

1 PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte général et objectifs de l'opération

L'apport de titres de la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT vise à restructurer et simplifier l'organigramme du Groupe Magellim.

1.2 Présentation des sociétés et des parties en présence

1.2.1 Personne apporteuse :

La société « MAGELLIM » est une Société par Actions Simplifiée (SAS) dont le siège social est à Paris (75017) ; 44 Avenue de Villiers.

Elle est immatriculée au RCS Paris sous le numéro 840 877 120. Son capital social est d'un montant de 18 663 942€ composé de 18 663 942 actions de 1€ de valeur nominale.

L'objet de la société est la gestion de biens immobiliers et de titres de participations ; l'activité de holding, de prise de participations ; l'activité d'assistance, de conseil et de formation en gestion de biens immobiliers aux filiales…

Le Président est la SARL VOLTAIRE INVEST (RCS Nantes 519 339 576).

1.2.2 Société bénéficiaire, la SAS MAGELLIM REIM

La société « MAGELLIM REIM » est une Société par Actions Simplifiée (SAS) dont le siège social est à Paris (75017) ; 44 Avenue de Villiers.

Elle est immatriculée au RCS Paris sous le numéro 521 913 772. Son capital social est d'un montant de 500 000€ composé de 10 000 actions de 50€ de valeur nominale.

L'objet de la société est la création, la gestion et le développement de sociétés d'investissements immobiliers, la collecte de capitaux privés, la recherche d'immeubles pour les sociétés d'investissements immobiliers…

Le Président est Monsieur Steven PERRON.

1.2.3 La SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT, Société dont les titres sont apportés

La société « ARMEN ASSET MANAGEMENT » est une Société par Actions Simplifiée (SAS) dont le siège social est au 25 Avenue de l'Europe, 92310 Sèvres.

Elle est immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 890 475 098.Son capital social est d'un montant de 3 987,50€ composé de 39 875 actions de 0,1€ de valeur nominale.

La SAS MAGELLIM détient 9 875 actions, soit 24,76% du capital social.

L'activité de la Société est la transaction sur immeubles et fonds de commerce, conseil pour la gestion des affaires, conseil en investissements financiers, gestion, transaction sur titres financiers, investissement et conseil en immobilier et fonds de commerce apporté aux entreprises…

Le Président est Monsieur Ronan KERAVEL.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le traité d'apport de titres.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques de l'apport

La SAS MAGELLIM apporte 9 875 actions de la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT à la SAS MAGELLIM REIM, valorisées 395 000€.

1.3.2 Aspects fiscaux

- Droits d'enregistrement

L'apport des titres est enregistré gratuitement en application de l'article 810-I du Code Général des Impôts.

- Plus-values et impôt sur les sociétés

L'apport ne peut bénéficier du régime de faveur prévu à l'article 210B du CGI. Il est soumis au régime fiscal de droit commun : la plus-value éventuelle relève de l'article 219 I du CGI et est imposée au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

1.3.3 Date d'effet

La SAS MAGELLIM REIM sera propriétaire des 9 875 actions de la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT à compter du jour de la signature du procès-verbal de l'associée unique statuant sur l'augmentation de capital.

1.3.4 Agrément de la nouvelle associée

Les associés de la société ARMEN ASSET MANAGEMENT ont agréé l'apport des 9 875 actions par La SAS MAGELLIM conformément à l'article 12 des Statuts.

1.3.5 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport des 9 875 actions de la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT évaluées à 395 000€, il est attribué à l'apporteur, 111 actions d'une valeur nominale de 50€ de société MAGELLIM REIM, attribuées en totalité à la SAS MAGELLIM.

Une prime d'apport de 389.450 € sera constatée.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport des titres constituant un actif isolé, n'est pas soumis aux règles comptables applicables aux fusions. Dès lors, il sera réalisé à la **valeur réelle**.

1.4.2 Origine de propriété

La SAS MAGELLIM est propriétaire des 9 875 actions de la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire de 395 000€ lors d'une augmentation de capital intervenue le 6 Août 2024.

1.4.3 Description de l'apport

Les 9 875 actions de la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la société MAGELLIM REIM, sont évalués à leur valeur réelle, soit la somme de 395 000€.

2 DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

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 du présent apport ;
- eu des entretiens avec les associés de la société MAGELLIM, chargés 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 ;
- pris connaissance des statuts, kbis des sociétés concernées par l'opération d'apport ;
- vérifié l'applicabilité de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du Règlement n°2017-01 et n°2019-06 ;
- pris connaissance et analysé les états comptables de la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT mis à notre disposition au 31/12/2024 ;

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de M. Steven PERRON nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements significatifs pouvant grever la consistance des apports en date du 28 Mai 2025.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Aux termes du projet de traité d'apport de titres, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée à **395 000€** de l'actif net apporté constitué des 9 875 actions de la SAS ARMEN ASSET MANAGEMENT en tant que valeur d'apport.

Cette méthode est conforme à la réglementation comptable.

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport

La valeur des apports de titres a été déterminée par les parties en considérant une approche patrimoniale..

Nous avons vérifié la valeur des titres figurant à l'actif de la SAS MAGELLIM.
Ces titres ont été acquis via une augmentation de capital, le 6 Août 2024. Nous avons contrôlé les documents juridiques relatifs à cette opération.

La méthode de valorisation patrimoniale est pertinente et adaptée à la structure évaluée.

3 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur retenue s'élevant à **395 000€** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Fait à [redacted] le 28 Mai 2025

Le commissaire aux apports
SAS LA FRENCH AUDIT LEGAL
Géraud FERRANDIER

[redacted]