

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

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 : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2018 B 16971  
Numéro SIREN : 840 888 465  
Nom ou dénomination : 12 Magellan

Ce dépôt a été enregistré le 14/11/2022 sous le numéro de dépôt 149014

## *Comptes Annuels*

**SAS 12 MAGELLAN**

**1 rue Beethoven**

**75016 PARIS**

---

**Bilan du 01/01/2019 au 31/12/2019**

**Durée 12 mois**

---

**No SIRET 84088846500019**

**Code NAF 6820B**

\_\_\_\_\_  
**Ylane Chetrite**  
*Président*

*Certifié conforme*

**NOEM CONSEIL**

**16 rue de la Banque**

**75002 PARIS**

**Tel. 01.78.74.42.95**

**Fax.**

**Siret 52944804500011**

# Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2019			31/12/2018
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains	10 150 000		10 150 000	13 923 000
	Constructions	10 150 000	7 519	10 142 481	13 719 312
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
	<b>TOTAL (II)</b>	<b>20 300 000</b>	<b>7 519</b>	<b>20 292 481</b>	<b>27 642 312</b>
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>				
<b>CREANCES (3)</b>					
Créances clients et comptes rattachés	212 860		212 860		
Autres créances	316 049		316 049	146 207	
Capital souscrit appelé, non versé					
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
<b>DISPONIBILITES</b>	1 440		1 440	41 708	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance				
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>530 350</b>		<b>530 350</b>	<b>187 916</b>
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)					
Ecarts de conversion actif (VI)					
<b>TOTAL ACTIF (I à VI)</b>		<b>20 830 350</b>	<b>7 519</b>	<b>20 822 831</b>	<b>27 830 228</b>

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

# Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2019

31/12/2018

		31/12/2019	31/12/2018
<b>Capitaux Propres</b>	Capital social ou individuel	1 000	1 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	<b>RESERVES</b>		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(4 002 319)	
	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 172 822</b>	<b>(1 302 319)</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	<b>Total des capitaux propres</b>	<b>1 171 503</b>	<b>(1 301 319)</b>
<b>Autres fonds propres</b>	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	<b>Total des autres fonds propres</b>		
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total des provisions</b>		
<b>DETTES (1)</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	17 600 000	25 451 012
	Emprunts et dettes financières divers	2 047 528	3 678 316
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 600	2 219
	Dettes fiscales et sociales		
	<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	200		
Produits constatés d'avance (1)			
	<b>Total des dettes</b>	<b>19 651 328</b>	<b>29 131 547</b>
	Ecarts de conversion passif		
	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>20 822 831</b>	<b>27 830 228</b>
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	5 172 822,32	(1 302 319,27)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 858 203	4 591 916
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		

# Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2019

31/12/2018

		France	Exportation	12 mois	6 mois
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	463 718		463 718	510 506
	<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>463 718</b>		<b>463 718</b>	<b>510 506</b>
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			2	
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>				<b>463 720</b>	<b>510 507</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Achats de marchandises Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			1 087 429	1 131 143
	Impôts, taxes et versements assimilés			212 786	226 939
	Salaires et traitements Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			7 519	203 688
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant				
	Dotations aux provisions				
	Autres charges			1	1
	<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>				<b>1 307 735</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>				<b>(844 015)</b>	<b>(1 051 264)</b>

## Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2019

31/12/2018

RES ULTAT D'EXPLOITATION		(844 015)	(1 051 264)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>Total des produits financiers</b>		
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	259 469	251 055
	<b>Total des charges financières</b>	259 469	251 055
<b>RES ULTAT FINANCIER</b>		<b>(259 469)</b>	<b>(251 055)</b>
<b>RES ULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>(1 103 484)</b>	<b>(1 302 319)</b>
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	35 773 022	
	<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>35 773 022</b>	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	27 642 312	
	<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>27 642 312</b>	
<b>RES ULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>8 130 710</b>	
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		1 854 403	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>36 236 742</b>	<b>510 507</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>31 063 920</b>	<b>1 812 826</b>
<b>RES ULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>5 172 822</b>	<b>(1 302 319)</b>
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées			
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées			

ANNEXE - Elément 1

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **20 822 831 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **36 236 742 euros** et un total **charges** de **31 063 920 euros**, dégageant ainsi un **résultat** de **5 172 822 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2019** et finit le **31/12/2019**.

Il a une durée de **12 mois**.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 juin 1999
- la loi n° 83353 du 30 avril 1983
- le décret 831020 du 29 novembre 1983
- les règlements comptables :
  - . 2006-06 et 2003-07 sur les passifs
  - . 2002-10 sur les amortissements et dépréciation d'actifs
  - . 2004-06 sur la comptabilisation des actifs.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

## Information particulière.

La société est intégrée fiscalement à la SAS CBCP depuis le 1er janvier 2019.

## Fait significatif de l'exercice

Versement d'un acompte sur dividende de 2.700.000 € à la SAS CBCP.

ANNEXE - Elément 1

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

## Résultat exceptionnel relatif à la vente de l'immeuble situé au 12, rue MAGELLAN 75016 PARIS

Cession ensemble immobilier : 35.773.021 €

Valeur nette comptable de l'actif cédé : 27.642.312 €

- **PLUS-VALUE BRUTE : 8.130.709 €**

## Evénements postérieurs à la clôture.

La crise sanitaire liée au covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence constituent un événement majeur. L'entreprise a estimé à la date d'arrêté de ses comptes que cette situation relève d'un événement post-clôture sans lien avec une situation existant au 31 décembre 2019. Par conséquent, la direction de l'entité n'a procédé à aucun ajustement de ses comptes clos au 31 décembre 2019 au titre de cet événement.

Les principales méthodes utilisées sont :

### Immobilisations

L'ensemble immobilier acquis au cours de l'exercice 2019 (10, rue MAGELLAN 75016 PARIS) est inscrit à l'actif, dans le cadre d'une activité locative et fait l'objet d'un plan d'amortissements.

Le bien concerné a été acquis :

- en droits d'enregistrement au taux réduit ;
- sans obligation par le vendeur de régulariser la TVA antérieurement déduite.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une distinction entre terrain et construction. Le coût d'entrée comprend le prix à l'acte. Les amortissements sont évalués en fonction de la durée d'utilisation technique de chaque composant :

### - Frais d'acquisition des actifs

Les frais d'acquisition d'actif (honoraires, droits de mutation et d'enregistrement, commissions et

ANNEXE - Elément 1

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

frais d'actes, frais bancaires) sont comptabilisés en charge.

## Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

## Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

## Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

## ANNEXE - Elément 2

# Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2019
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
<b>CORPORELLES</b>						
Terrains	13 923 000		10 150 000		13 923 000	10 150 000
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencé aménagement	13 923 000		10 150 000		13 923 000	10 150 000
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>27 846 000</b>		<b>20 300 000</b>		<b>27 846 000</b>	<b>20 300 000</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>						
<b>TOTAL</b>	<b>27 846 000</b>		<b>20 300 000</b>		<b>27 846 000</b>	<b>20 300 000</b>

## ANNEXE - Elément 3

## Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2019
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	203 688	7 519	203 688	7 519
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>203 688</b>	<b>7 519</b>	<b>203 688</b>	<b>7 519</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>203 688</b>	<b>7 519</b>	<b>203 688</b>	<b>7 519</b>

## Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations		Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice	
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif		Amort. fiscal exceptionnel
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
<b>TOTAL IMMOB INCORPORELLES</b>							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
<b>TOTAL IMMOB CORPORELLES</b>							
Frais d'acquisition de titres de participation							
<b>TOTAL</b>							
<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>							

## ANNEXE - Elément 4

## Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>					
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres				
	<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>					
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

ANNEXE - Elément 5

## Créances et Dettes

Etat exprimé en euros		31/12/2019	1 an au plus	plus d'1 an
<b>CREANCES</b>	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	212 860	212 860	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	168 838	168 838	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	145 757	145 757	
	Débiteurs divers	1 454	1 454	
	Charges constatées d'avances			
<b>TOTAL DES CREANCES</b>		<b>528 910</b>	<b>528 910</b>	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2019	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
<b>DETTES</b>	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	17 600 000		17 600 000	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	193 125		193 125	
	Fournisseurs et comptes rattachés	3 600	3 600		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée				
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	1 854 403	1 854 403		
	Autres dettes	200	200		
Dettes représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>19 651 328</b>	<b>1 858 203</b>	<b>17 793 125</b>	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		17 600 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		25 480 238			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

ANNEXE - Elément 6.14

## Capital social

Etat exprimé en euros

	31/12/2019	Nombre	Val. Nominale	Montant
<b>ACTIONS / PARTS SOCIALES</b>	Du capital social début exercice			1 000,00
	Emises pendant l'exercice		0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice		0,0000	
	<b>Du capital social fin d'exercice</b>			<b>1 000,00</b>

--

## Eléments concernant les entreprises liées et les participations

Etat exprimé en euros	31/12/2019	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
<b>Actif immobilisé</b>			
Avances et acomptes sur immobilisations			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>Actif circulant</b>			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit appelé, non versé			
<b>Dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		1 854 403	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
<b>Produits financiers</b>			
Produits de participations			
Autres produits financiers			
<b>Charges financières</b>			
Charges financières			
<b>Autres éléments</b>			

ANNEXE - Elément 9

## Dettes garanties par des Sûretés Réelles

Etat exprimé en euros

Nat. Dette	Nature de la Garantie	Org. Bénéficiaire	Montant début	31/12/2019
EMPRUNT	Privilège de prêteur de deniers	MY PARTNER BANK	17 600 000	17 600 000
		<b>TOTAL</b>	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>

--

## Soldes Intermédiaires de Gestion

Etat exprimé en euros	01/01/2019	12	04/07/2018	6	Ecart	%
	31/12/2019	mois	31/12/2018	mois		
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	463 718	100,00	510 506	100,00	(46 788)	-9,17
Ventes de marchandises - Achats de marchandises - Variation stocks de marchandises						
<b>MARGE COMMERCIALE (a)</b>						
Production vendue + Variation production stockée + Production immobilisée	463 718	100,00	510 506	100,00	(46 788)	-9,17
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	463 718	100,00	510 506	100,00	(46 788)	-9,17
- Achats stockés approvisionnement - Variation des stocks et approvisionnement - Achats de sous-traitance directe						
<b>MARGE BRUTE PRODUCTION (b)</b>	463 718	100,00	510 506	100,00	(46 788)	-9,17
<b>MARGES ( Commerciale + Production )</b>	463 718	100,00	510 506	100,00	(46 788)	-9,17
- Achats non stockés (c) - Autres charges externes (c)	1 087 429	234,50	1 131 143	221,57	(43 714)	-3,86
<b>VALEUR AJOUTEE PRODUITE (a+b-c)</b>	(623 711)	-134,5	(620 637)	-121,5	(3 074)	-0,50
+ Subventions d'exploitation - Impôts, taxes sur rémunérations - Autres impôts et taxes - Salaires et traitements - Charges sociales	212 786	45,89	226 939	44,45	(14 153)	-6,24
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	(836 497)	-180,3	(847 576)	-166,0	11 079	1,31
+ Reprises sur amortissements et provisions + Autres produits d'exploitation + Transfert de charges d'exploitation - Dotations aux amort., dépréciations et provisions - Autres charges de gestion courante	2				2	336,96
	7 519	1,62	203 688	39,90	(196 169)	-96,31
	1		1			44,64
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	(844 015)	-182,0	(1 051 264)	-205,9	207 249	19,71
Bénéfice-perte sur opérations en commun + Produits financiers - Charges financières	259 469	55,95	251 055	49,18	8 414	3,35
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	(1 103 484)	-237,9	(1 302 319)	-255,1	198 835	15,27
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles	35 773 022	N/S			35 773 022	
	27 642 312	N/S			27 642 312	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	8 130 710	N/S			8 130 710	
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices	1 854 403	399,90			1 854 403	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	5 172 822	N/S	(1 302 319)	-255,1	6 475 142	497,20

## Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros	01/01/2019	12	04/07/2018	6	Variations	%
	31/12/2019	mois	31/12/2018	mois		
<b>Capital souscrit non appelé</b>						
<b>TOTAL II - Actif Immobilisé NET</b>	<b>20 292 481,00</b>	<b>97,45</b>	<b>27 642 312,00</b>	<b>99,32</b>	<b>(7 349 831,00)</b>	<b>-26,59</b>
<b>Terrains</b>	<b>10 150 000,00</b>	<b>48,74</b>	<b>13 923 000,00</b>	<b>50,03</b>	<b>(3 773 000,00)</b>	<b>-27,10</b>
Terrain MAGELLAN			13 923 000,00	50,03	(13 923 000,00)	-100,00
Terrains 10 MAGELLAN	10 150 000,00	48,74			10 150 000,00	
<b>Constructions</b>	<b>10 142 481,00</b>	<b>48,71</b>	<b>13 719 312,00</b>	<b>49,30</b>	<b>(3 576 831,00)</b>	<b>-26,07</b>
Ensemble immobilier			13 923 000,00	50,03	(13 923 000,00)	-100,00
Ensemb. immob. 10 magellan	10 150 000,00	48,74			10 150 000,00	
Amort. constructions			(203 688,00)	-0,73	203 688,00	100,00
Amort 12 MAGELLAN	(7 519,00)	-0,04			(7 519,00)	
<b>TOTAL III - Actif Circulant NET</b>	<b>530 350,05</b>	<b>2,55</b>	<b>187 915,51</b>	<b>0,68</b>	<b>342 434,54</b>	<b>182,23</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>212 860,27</b>	<b>1,02</b>			<b>212 860,27</b>	
COLLECTIF CLIENTS	193 364,80	0,93			193 364,80	
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	19 495,47	0,09			19 495,47	
<b>Autres créances</b>	<b>316 049,48</b>	<b>1,52</b>	<b>146 207,45</b>	<b>0,53</b>	<b>169 842,03</b>	<b>116,17</b>
TVA DEDUCTIBLE			144 064,62	0,52	(144 064,62)	-100,00
TVA CREDIT A REPORTER	168 238,00	0,81			168 238,00	
TVA SUR FACT.NON PARV.	600,00				600,00	
CBCP	145 757,38	0,70			145 757,38	
NOTAIRE	500,95		2 142,83	0,01	(1 641,88)	-76,62
NOTAIRE ACQUISITION 10 MAGELLAN	953,15				953,15	
<b>Disponibilités</b>	<b>1 440,30</b>	<b>0,01</b>	<b>41 708,06</b>	<b>0,15</b>	<b>(40 267,76)</b>	<b>-96,55</b>
CAISSE D'EPARGNE	1 440,30	0,01	41 708,06	0,15	(40 267,76)	-96,55
<b>TOTAL DU BILAN ACTIF</b>	<b>20 822 831,05</b>	<b>100,00</b>	<b>27 830 227,51</b>	<b>100,00</b>	<b>(7 007 396,46)</b>	<b>-25,18</b>

## Détail du Passif

Etat exprimé en euros	01/01/2019	12	04/07/2018	6	Variations	%
	31/12/2019	mois	31/12/2018	mois		
<b>TOTAL I - Capitaux propres</b>	<b>1 171 503,05</b>	<b>5,63</b>	<b>(1 301 319,27)</b>	<b>-4,68</b>	<b>2 472 822,32</b>	<b>190,02</b>
<b>Capital Social ou individuel</b>	<b>1 000,00</b>		<b>1 000,00</b>			
CAPITAL CAPITAL	1 000,00		1 000,00		1 000,00 (1 000,00)	-100,00
<b>Report à nouveau</b>	<b>(4 002 319,27)</b>	<b>-19,22</b>			<b>(4 002 319,27)</b>	
Acomptes dividendes RESULTAT NET (PERTE)	(2 700 000,00) (1 302 319,27)	-12,97 -6,25			(2 700 000,00) (1 302 319,27)	
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 172 822,32</b>	<b>24,84</b>	<b>(1 302 319,27)</b>	<b>-4,68</b>	<b>6 475 141,59</b>	<b>497,20</b>
<b>TOTAL II - Autres fonds propres</b>						
<b>TOTAL III - Total des Provisions</b>						
<b>TOTAL IV - Total des dettes</b>	<b>19 651 328,00</b>	<b>94,37</b>	<b>29 131 546,78</b>	<b>104,68</b>	<b>(9 480 218,78)</b>	<b>-32,54</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>17 600 000,00</b>	<b>84,52</b>	<b>25 451 012,09</b>	<b>91,45</b>	<b>(7 851 012,09)</b>	<b>-30,85</b>
EMPRUNT CE EMPRUNT MY PARTNER BANK INTERETS COURUS	17 600 000,00	84,52	25 367 300,00 83 712,09	91,15 0,30	(25 367 300,00) 17 600 000,00 (83 712,09)	-100,00 -100,00
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>2 047 528,00</b>	<b>9,83</b>	<b>3 678 316,00</b>	<b>13,22</b>	<b>(1 630 788,00)</b>	<b>-44,34</b>
DEPOT GARANTIE FIRST ABU DHABI BANK DG SIA CBCP CBCP INTEGRATION	193 125,00 1 854 403,00	0,93 8,91	193 125,00 262 500,00 3 415 816,00	0,94 12,27	193 125,00 (262 500,00) (3 415 816,00) 1 854 403,00	-100,00 -100,00
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>3 600,00</b>	<b>0,02</b>	<b>2 218,69</b>	<b>0,01</b>	<b>1 381,31</b>	<b>62,26</b>
COLLECTIF FOURNISSEURS FOURN.FACT.NP	3 600,00	0,02	2 218,69	0,01	(2 218,69) 3 600,00	-100,00
<b>Autres dettes</b>	<b>200,00</b>				<b>200,00</b>	
COMPTES D'ATTENTE	200,00				200,00	
<b>TOTAL DU BILAN PASSIF</b>	<b>20 822 831,05</b>	<b>100,00</b>	<b>27 830 227,51</b>	<b>100,00</b>	<b>(7 007 396,46)</b>	<b>-25,18</b>

## Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros	01/01/2019 31/12/2019	12 mois	04/07/2018 31/12/2018	6 mois	Variations	%
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>463 720,32</b>	<i>100,00</i>	<b>510 506,71</b>	<i>100,00</i>	<b>(46 786,39)</b>	<b>-9,16</b>
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
<b>Production vendue Services + Travaux</b>	<b>463 718,31</b>	<i>100,00</i>	<b>510 506,25</b>	<i>100,00</i>	<b>(46 787,94)</b>	<b>-9,17</b>
<b>Production vendue Services FRANCE</b>	<b>463 718,31</b>	<i>100,00</i>	<b>510 506,25</b>	<i>100,00</i>	<b>(46 787,94)</b>	<b>-9,17</b>
LOYERS	405 227,98	<i>87,39</i>	491 902,17	<i>96,36</i>	(86 674,19)	<i>-17,62</i>
CHARGES	16 530,03	<i>3,56</i>	18 604,08	<i>3,64</i>	(2 074,05)	<i>-11,15</i>
CRL EXO	467,24	<i>0,10</i>			467,24	
REFACT TAXE FONCIERE	10 693,61	<i>2,31</i>			10 693,61	
REFACT TAXE BUREAUX	30 799,45	<i>6,64</i>			30 799,45	
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>463 718,31</b>	<i>100,00</i>	<b>510 506,25</b>	<i>100,00</i>	<b>(46 787,94)</b>	<b>-9,17</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>2,01</b>		<b>0,46</b>		<b>1,55</b>	<i>336,96</i>
PRODUITS DIVERS	2,01		0,46		1,55	<i>336,96</i>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 307 735,36</b>	<i>282,01</i>	<b>1 561 770,89</b>	<i>305,93</i>	<b>(254 035,53)</b>	<b>-16,27</b>
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>1 087 429,10</b>	<i>234,50</i>	<b>1 131 143,33</b>	<i>221,57</i>	<b>(43 714,23)</b>	<b>-3,86</b>
CHARGES LOC MAGELLAN	9 973,13	<i>2,15</i>	1 831,26	<i>0,36</i>	8 141,87	<i>444,60</i>
ASSURANCE	3 740,60	<i>0,81</i>	1 637,00	<i>0,32</i>	2 103,60	<i>128,50</i>
DOCUMENTATION TECH	375,00	<i>0,08</i>			375,00	
PERSONNEL DETACHE	1 250,00	<i>0,27</i>			1 250,00	
HONORAIRES ACQ AVOCAT			33 000,00	<i>6,46</i>	(33 000,00)	<i>-100,00</i>
HONO ACQ NOT AIRE	188 916,10	<i>40,74</i>	200 323,09	<i>39,24</i>	(11 406,99)	<i>-5,69</i>
HONORAIRES ACQ COM	370 320,00	<i>79,86</i>	425 000,00	<i>83,25</i>	(54 680,00)	<i>-12,87</i>
COM W WAINSTOK	13 859,16	<i>2,99</i>			13 859,16	
HONORAIRES A VOCATS	12 700,00	<i>2,74</i>	16 956,99	<i>3,32</i>	(4 256,99)	<i>-25,10</i>
HONORAIRES EXPERT COMPTABLE	6 000,00	<i>1,29</i>			6 000,00	
HONORAIRES EXPERT IMMO	3 600,00	<i>0,78</i>			3 600,00	
HONORAIRES EXPERTISES			4 800,00	<i>0,94</i>	(4 800,00)	<i>-100,00</i>
HONORAIRES DIVERS	255 833,00	<i>55,17</i>	50 000,00	<i>9,79</i>	205 833,00	<i>411,67</i>
FRAIS D'ACTES	51 964,87	<i>11,21</i>	695,20	<i>0,14</i>	51 269,67	<i>N/S</i>
SERVICES BANCAIRES	1 937,24	<i>0,42</i>	1 799,79	<i>0,35</i>	137,45	<i>7,64</i>
FRAIS EMPRUNT ACQ	166 960,00	<i>36,00</i>	395 100,00	<i>77,39</i>	(228 140,00)	<i>-57,74</i>
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>212 786,45</b>	<i>45,89</i>	<b>226 939,00</b>	<i>44,45</i>	<b>(14 152,55)</b>	<b>-6,24</b>
TAXES FONCIERES	16 546,00	<i>3,57</i>			16 546,00	
TAXE BUREAUX	30 799,45	<i>6,64</i>			30 799,45	
DROITS ENREGISTREMENT	165 441,00	<i>35,68</i>	226 939,00	<i>44,45</i>	(61 498,00)	<i>-27,10</i>
<b>Dotation aux amort. sur charges d'exploitation</b>	<b>7 519,00</b>	<i>1,62</i>	<b>203 688,00</b>	<i>39,90</i>	<b>(196 169,00)</b>	<b>-96,31</b>
Dot. amort.	7 519,00	<i>1,62</i>	203 688,00	<i>39,90</i>	(196 169,00)	<i>-96,31</i>
<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>0,81</b>		<b>0,56</b>		<b>0,25</b>	<i>44,64</i>
CHARGES DIVERSES	0,81		0,56		0,25	<i>44,64</i>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(844 015,04)</b>	<i>-182,0</i>	<b>(1 051 264,18)</b>	<i>-205,9</i>	<b>207 249,14</b>	<i>19,71</i>
<b>Total des produits financiers</b>						
<b>Total des charges financières</b>	<b>259 469,38</b>	<i>55,95</i>	<b>251 055,09</b>	<i>49,18</i>	<b>8 414,29</b>	<i>3,35</i>

## Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros	01/01/2019	12	04/07/2018	6	Variations	%
	31/12/2019	mois	31/12/2018	mois		
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>259 469,38</b>	<i>55,95</i>	<b>251 055,09</b>	<i>49,18</i>	<b>8 414,29</b>	<i>3,35</i>
CHARGES D'INTERETS	259 469,38	<i>55,95</i>			259 469,38	
CHARGES D'INTERETS			201 012,09	<i>39,38</i>	(201 012,09)	<i>-100,00</i>
Intérêts CBCP			50 043,00	<i>9,80</i>	(50 043,00)	<i>-100,00</i>
<b>Résultat financier</b>	<b>(259 469,38)</b>	<i>-55,95</i>	<b>(251 055,09)</b>	<i>-49,18</i>	<b>(8 414,29)</b>	<i>-3,35</i>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>(1 103 484,42)</b>	<i>-237,9</i>	<b>(1 302 319,27)</b>	<i>-255,1</i>	<b>198 834,85</b>	<i>15,27</i>
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>35 773 021,74</b>	<i>N/S</i>			<b>35 773 021,74</b>	
<b>Produits exceptionnels sur opérations en capital</b>	<b>35 773 021,74</b>	<i>N/S</i>			<b>35 773 021,74</b>	
IMMOB CORPORELLES	35 773 021,74	<i>N/S</i>			35 773 021,74	
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>27 642 312,00</b>	<i>N/S</i>			<b>27 642 312,00</b>	
<b>Charges exceptionnelles sur opération en capital</b>	<b>27 642 312,00</b>	<i>N/S</i>			<b>27 642 312,00</b>	
Valeur nette comptable	27 642 312,00	<i>N/S</i>			27 642 312,00	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>8 130 709,74</b>	<i>N/S</i>			<b>8 130 709,74</b>	
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>1 854 403,00</b>	<i>399,90</i>			<b>1 854 403,00</b>	
IS intégration	1 854 403,00	<i>399,90</i>			1 854 403,00	
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 172 822,32</b>	<i>N/S</i>	<b>(1 302 319,27)</b>	<i>-255,1</i>	<b>6 475 141,59</b>	<i>497,20</i>

**12 Magellan**  
Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros  
Siège social : 1, rue Beethoven -75016 Paris  
840 888 465 RCS Paris

(la "Société")

---

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**

EN DATE DU 22 JUIN 2020

---

Le 22 juin 2020,

La société **CBCP SAS**, société par actions simplifiée, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 1, rue Beethoven, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 824 041 628, représentée par Monsieur Brian Ben Soussan,

Agissant en qualité d'associé unique (l'« **Associé Unique** ») de la Société,

Prend acte que Madame Annick Coquelin de Lisle, Commissaire aux comptes titulaire, a été informée de la présente réunion.

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

- la copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes,
- les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) de l'exercice clos le 31 décembre 2019 arrêtés par le président,
- le rapport général du Commissaire aux comptes,
- le texte du projet des décisions qui seront soumises à l'Associé Unique,
- les statuts de la Société,

l'Associé Unique déclare que les documents et renseignements prévus par la loi et les statuts lui ont été adressés ainsi qu'au Commissaire aux comptes, ou tenus à leur disposition au siège social, dans les conditions et délais fixés par la loi.

A cet égard, le Président de la Société indique à l'Associé Unique que les dispositions de l'article L. 232-1 IV du Code de commerce le dispensent dorénavant d'établir un rapport de gestion dans le cadre de l'approbation des comptes.

L'Associé Unique déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et quitus au Président et au Directeur Général ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de Commerce ;
- Approbation des frais et charges non déductibles fiscalement ;
- Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

Puis prend les décisions suivantes :

### PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes, **approuve** les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2019 (le bilan, le compte de résultat et les annexes), tels qu'ils lui ont été présentés et tels qu'ils ont été arrêtés par le Président, et qui font apparaître, pour ledit exercice, un bénéfice de 7.027.225 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

En conséquence, il donne quitus au Président et au Directeur Général de leur mandat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique **décide** d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de 5.172.822 euros de la manière suivante :

<b>Résultat de l'exercice</b>	5.172.822 euros
Imputation sur le compte « report à nouveau »	1.170.503 euros
<i>Le compte « report à nouveau » s'élèvera désormais à</i>	<i>0 euros</i>
Affectation au compte « réserve légale »	100 euros
<i>Le compte « réserve légale » s'élèvera désormais à</i>	<i>100 euros</i>
<i>Le compte « report à nouveau » s'élèvera désormais à</i>	<i>1.170.403 euros</i>

L'Associé Unique **constate** qu'en raison de l'affectation de ce résultat, les capitaux propres de la Société se trouvent reconstitués à hauteur de la moitié au moins du capital social et qu'il convient de faire procéder à une inscription modificative au registre du commerce et des sociétés relatives à la régularisation de la situation de la Société.

L'Associé Unique **constate** enfin, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que la Société a procédé une distribution d'acomptes sur dividende, d'un montant de 3.900.000 euros, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### TROISIEME DECISION

L'Associé Unique **prend acte** qu'aucune convention nouvelle, au sens de l'article L. 227-10 du Code de commerce, n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

L'Associé Unique **prend acte** qu'aucune convention, visée par l'article L. 227-10 du Code de commerce, n'a été poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles fiscalement.

**Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.**

### CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique **confère** tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

**Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.**

\* \* \*

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique.



---

**CBCP SAS**

*Représentée par Monsieur Brian Ben Soussan*

**12 MAGELLAN**

**Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 €**

**Siège social : 1 rue Beethoven**

**75016 PARIS**

**RAPPORT**

**DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES ANNUELS**

**A L'ASSEMBLEE GENERALE**  
Statuant sur les comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2019

**Annick COQUELIN de LISLE**  
**25 rue Pierre Demours**  
**75017 PARIS**

A l'Associé unique

Opinion,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par vos statuts, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société 12 Magellan relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par votre Président le 30 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### Référentiel d'audit

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

J'ai réalisé ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui me sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de mon rapport, et notamment je n'ai pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Vérifications spécifiques**

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes et réglementaires.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction m'a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président le 30 avril 2020.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, ma mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il

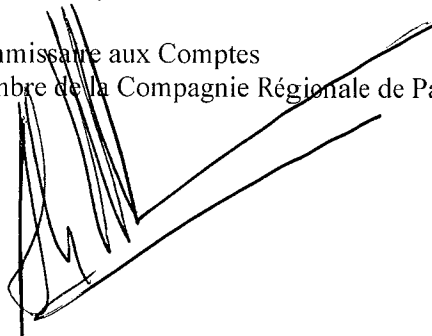
estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 14 juin 2020

Annick COQUELIN de LISLE

Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



# *Comptes Annuels*

**SAS 12 MAGELLAN**

**1 rue Beethoven**

**75016 PARIS**

---

**Bilan du 01/01/2019 au 31/12/2019**

**Durée 12 mois**

---

**No SIRET 84088846500019**

**Code NAF 6820B**

**Document établi par :**

**NOEM CONSEIL  
16 rue de la Banque  
75002 PARIS**

**Tel. 01.78.74.42.95**

**Fax.**

**Siret 52944804500011**

# Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2019			31/12/2018
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (1)					
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains	10 150 000		10 150 000	13 923 000
	Constructions	10 150 000	7 519	10 142 481	13 719 312
	Installations techniques,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL (II)</b>		<b>20 300 000</b>	<b>7 519</b>	<b>20 292 481</b>	<b>27 642 312</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
<b>CREANCES (3)</b>					
Créances clients et comptes rattachés	212 860		212 860		
Autres créances	316 049		316 049	146 207	
Capital souscrit appelé, non versé					
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
<b>DISPONIBILITES</b>	1 440		1 440	41 708	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	Charges constatées d'avance				
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>530 350</b>		<b>530 350</b>	<b>187 916</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>TOTAL ACTIF (I à VI)</b>		<b>20 830 350</b>	<b>7 519</b>	<b>20 822 831</b>	<b>27 830 228</b>

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

# Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2019

31/12/2018

		31/12/2019	31/12/2018
<b>Capitaux Propres</b>	Capital social ou individuel	1 000	1 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	<b>RESERVES</b>		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
Autres réserves			
Report à nouveau	(4 002 319)		
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 172 822</b>	<b>(1 302 319)</b>	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	<b>Total des capitaux propres</b>	<b>1 171 503</b>	<b>(1 301 319)</b>
<b>Autres fonds propres</b>	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	<b>Total des autres fonds propres</b>		
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total des provisions</b>		
<b>DETTES (1)</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	17 600 000	25 451 012
	Emprunts et dettes financières divers	2 047 528	3 678 316
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 600	2 219
	Dettes fiscales et sociales		
	<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	200		
	Produits constatés d'avance (1)		
	<b>Total des dettes</b>	<b>19 651 328</b>	<b>29 131 547</b>
	Ecarts de conversion passif		
	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>20 822 831</b>	<b>27 830 228</b>
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	5 172 822,32	(1 302 319,27)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 858 203	4 591 916	
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			

# Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2019

31/12/2018

		France	Exportation	12 mois	6 mois
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	463 718		463 718	510 506
	<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>463 718</b>		<b>463 718</b>	<b>510 506</b>
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			2	
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>				<b>463 720</b>	<b>510 507</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Achats de marchandises Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			1 087 429	1 131 143
	Impôts, taxes et versements assimilés			212 786	226 939
	Salaires et traitements Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			7 519	203 688
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant				
	Dotations aux provisions				
	Autres charges			1	1
	<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>				<b>1 307 735</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>				<b>(844 015)</b>	<b>(1 051 264)</b>

# Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2019

31/12/2018

RESULTAT D'EXPLOITATION		(844 015)	(1 051 264)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)		
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)		
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>Total des produits financiers</b>		
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées (4)	259 469	251 055
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>Total des charges financières</b>	<b>259 469</b>	<b>251 055</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>(259 469)</b>	<b>(251 055)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>(1 103 484)</b>	<b>(1 302 319)</b>
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital	35 773 022	
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>35 773 022</b>	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital	27 642 312	
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>27 642 312</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>8 130 710</b>	
PARTICIPATION DES SALARIES			
IMPOTS SUR LES BENEFICES		1 854 403	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>36 236 742</b>	<b>510 507</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>31 063 920</b>	<b>1 812 826</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>5 172 822</b>	<b>(1 302 319)</b>

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) dont produits concernant les entreprises liées

(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **20 822 831** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **36 236 742** euros et un total **charges** de **31 063 920** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **5 172 822** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2019** et finit le **31/12/2019**.

Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

## Fait significatif de l'exercice

### Résultat exceptionnel relatif à la vente de l'immeuble situé au 12, rue MAGELLAN 75016 PARIS

Cession ensemble immobilier : 35.773.021 €

Valeur nette comptable de l'actif cédé : 27.642.312 €

- **PLUS-VALUE BRUTE : 8.130.709 €**

## Evénements postérieurs à la clôture.

La crise sanitaire liée au covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence constituent un événement majeur. L'entreprise a estimé à la date d'arrêté de ses comptes que cette situation relève

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

d'un événement post-clôture sans lien avec une situation existant au 31 décembre 2019.  
Par conséquent, la direction de l'entité n'a pas procédé à aucun ajustement de ses comptes clos au 31 décembre 2019 au titre de cet événement.

Les principales méthodes utilisées sont :

## **Immobilisations**

L'ensemble immobilier acquis au cours de l'exercice 2019 (10, rue MAGELLAN 75016 PARIS) est inscrit à l'actif, dans le cadre d'une activité locative et fait l'objet d'un plan d'amortissements.

Le bien concerné a été acquis :

- en droits d'enregistrement au taux réduit ;
- sans obligation par le vendeur de régulariser la TVA antérieurement déduite.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une distinction entre terrain et construction. Le coût d'entrée comprend le prix à l'acte. Les amortissements sont évalués en fonction de la durée d'utilisation technique de chaque composant :

## **- Frais d'acquisition des actifs**

Les frais d'acquisition d'actif (honoraires, droits de mutation et d'enregistrement, commissions et frais d'actes, frais bancaires) sont comptabilisés en charge.

## **Créances et dettes**

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

## **Disponibilités**

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

## **Achats**

ANNEXE - Elément 1

# Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

ANNEXE - Elément 2

# Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2019
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
<b>CORPORELLES</b>						
Terrains	13 923 000		10 150 000		13 923 000	10 150 000
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement	13 923 000		10 150 000		13 923 000	10 150 000
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>27 846 000</b>		<b>20 300 000</b>		<b>27 846 000</b>	<b>20 300 000</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>						
<b>TOTAL</b>	<b>27 846 000</b>		<b>20 300 000</b>		<b>27 846 000</b>	<b>20 300 000</b>

ANNEXE - Elément 3

# Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2019
			Dotations	Diminutions	
<b>INCORPORELLES</b>	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
<b>CORPORELLES</b>	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	203 688	7 519	203 688	7 519
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier				
	Emballages récupérables et divers				
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>203 688</b>	<b>7 519</b>	<b>203 688</b>	<b>7 519</b>
<b>TOTAL</b>		<b>203 688</b>	<b>7 519</b>	<b>203 688</b>	<b>7 519</b>

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						
	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
<b>TOTAL IMMOB INCORPORELLES</b>							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
<b>TOTAL IMMOB CORPORELLES</b>							
Frais d'acquisition de titres de participation							
<b>TOTAL</b>							
<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>							

## ANNEXE - Elément 4

## Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres					
	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	Sur immobilisations				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>incorporelles</li> <li>corporelles</li> <li>des titres mis en équivalence</li> <li>titres de participation</li> <li>autres immo. financières</li> </ul>				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres				
	<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>					
Dont dotations et reprises	<ul style="list-style-type: none"> <li>- d'exploitation</li> <li>- financières</li> <li>- exceptionnelles</li> </ul>				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

## ANNEXE - Elément 5

## Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2019	1 an au plus	plus d'1 an
<b>CREANCES</b>	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	212 860	212 860	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	168 838	168 838	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	145 757	145 757	
Débiteurs divers	1 454	1 454		
Charges constatées d'avances				
<b>TOTAL DES CREANCES</b>		<b>528 910</b>	<b>528 910</b>	
(1)	Prêts accordés en cours d'exercice			
(1)	Remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2019	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
<b>DETTES</b>	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	17 600 000		17 600 000	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	193 125		193 125	
	Fournisseurs et comptes rattachés	3 600	3 600		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée				
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	1 854 403	1 854 403			
Autres dettes	200	200			
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>19 651 328</b>	<b>1 858 203</b>	<b>17 793 125</b>	
(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	17 600 000			
(1)	Emprunts remboursés en cours d'exercice	25 480 238			
(2)	Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

ANNEXE - Elément 6.14

# Capital social

Etat exprimé en euros

31/12/2019

Nombre

Val. Nominale

Montant

ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice			1 000,00
	Emises pendant l'exercice		0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice		0,0000	
	<b>Du capital social fin d'exercice</b>			<b>1 000,00</b>

--