

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2021 B 11600

Numéro SIREN : 539 641 795

Nom ou dénomination : MAGELLAN

Ce dépôt a été enregistré le 04/10/2022 sous le numéro de dépôt 43819



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



AGM Audit Légal
3, avenue de Chalon - CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex
France

Magellan Société par actions simplifiée

***Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes annuels***

Exercice clos le 31 décembre 2021
Magellan
Société par actions simplifiée
16 avenue Elisée Reclus - 75007 Paris



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



AGM Audit Légal
3, avenue de Chalon - CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex
France

Magellan
Société par actions simplifiée

Siège social : 16 avenue Elisée Reclus - 75007 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale des associés de la société Magellan,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Magellan relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions 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

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2021 s'établit à 143 962 676 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu l'application de cette méthodologie.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre 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, notre 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.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 mai 2022

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

François Plat
Associé

Saint-Marcel, le 30 mai 2022

AGM Audit Légal



Yves Llobell
Associé

Bilan Actif

SAS MAGELLAN

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 14/04/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	143 962 676		143 962 676	143 892 458
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	143 962 676		143 962 676	143 892 458
ACTIF IMMOBILISÉ	143 962 676		143 962 676	143 892 458
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	2 011 503		2 011 503	
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	2 011 503		2 011 503	
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	224 334		224 334	33 641
Charges constatées d'avance				15 180
TOTAL disponibilités et divers :	224 334		224 334	48 821
ACTIF CIRCULANT	2 235 837		2 235 837	48 821
Frais d'émission d'emprunts à étaler	2 377 353		2 377 353	1 908 660
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	148 575 866		148 575 866	145 849 939

Bilan Passif

SAS MAGELLAN

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 14/04/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 22 785 305	22 785 305	22 715 305
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(2 003 225)	419 305
Résultat de l'exercice	(585 108)	(2 422 530)
TOTAL situation nette :	20 196 972	20 712 080
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	20 196 972	20 712 080
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	66 476 667	99 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	54 295 602	
Emprunts et dettes financières divers	7 560 353	6 036 856
TOTAL dettes financières :	128 332 622	105 036 856
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 181	3 194 703
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		16 906 300
Autres dettes	92	
TOTAL dettes diverses :	46 273	20 101 003
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	128 378 895	125 137 859
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	148 575 866	145 849 939

Compte de Résultat (Première Partie)

SAS MAGELLAN

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 14/04/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			2 708 847	
PRODUITS D'EXPLOITATION			2 708 847	
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			2 982 304	45 016
TOTAL charges externes :			2 982 304	45 016
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			2 240 154	480 456
TOTAL dotations d'exploitation :			2 240 154	480 456
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			0	60
CHARGES D'EXPLOITATION			5 222 457	525 531
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(2 513 610)	(525 531)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SAS MAGELLAN

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 14/04/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(2 513 610)	(525 531)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	9 313 920	7 269 500
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	5 096	
Autres intérêts et produits assimilés	5 142	3 523
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	9 324 158	7 273 023
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	7 402 063	9 170 022
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	7 402 063	9 170 022
RÉSULTAT FINANCIER	1 922 095	(1 896 999)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(591 515)	(2 422 530)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(6 407)	
TOTAL DES PRODUITS	12 033 005	7 273 023
TOTAL DES CHARGES	12 618 113	9 695 553
BÉNÉFICE OU PERTE	(585 108)	(2 422 530)

MAGELLAN

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

2021

I – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE :

- Résultat 2021 :

La société dégage au titre de l'exercice écoulé une perte nette comptable de 585 108,09 euros contre une perte nette comptable de 2 422 530.10 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat 2021 est essentiellement constitué par :

- un **résultat d'exploitation** négatif de 2 513 610 euros,
- un **résultat financier** positif de 1 922 095 euros, essentiellement constitué par :
 - l'encaissement de dividendes de sa filiale Bassac pour 3 181 100 euros et de sa filiale Premier Investissement pour 6 132 820 euros,
 - des intérêts bancaires d'un montant de 7 402 063 euros dont 4 250 541 euros d'intérêts sur l'emprunt obligataire et 1 480 551 euros d'intérêts SWAP,
- Au cours de l'exercice, la société Magellan a remboursé l'emprunt obligataire Five Arrows de 99 000 000 euros par le refinancement d'un nouvel emprunt obligataire de 65 000 000 euros (échéance 08/04/2027, taux d'intérêt : 5%) et d'un emprunt auprès de la banque Palatine d'un montant total de 57 000 000 euros, comprenant 2 tranches :
 - Tranche A de 28 500 000 euros, remboursable en 9 échéances semestrielles (31 mars et 30 septembre), dernière échéance le 30.09.2025, taux d'intérêt : 3%,
 - Tranche B de 28 500 000 euros, remboursement in fine, le 31.03.2026, taux d'intérêt : 3.75%,
- Et a procédé à une augmentation de capital par apport de 1000 actions ordinaires de la société Bassac appartenant à Moïse Mitterrand. Le capital de la société Magellan s'élève à 22 785 305 euros au 31 décembre 2021.

II – PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES :

Les comptes annuels de la société MAGELLAN sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n° 2014-03 relatif au PCG).

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- 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 du coût historique.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

➤ Immobilisations financières

Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable.

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

A toute autre date que leur date d'entrée, les titres de participation, cotées ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Une provision pour dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition.

La valeur d'utilité des participations détenue dans les sociétés de capitaux est appréciée sur la base de la quote-part de situation nette réévaluée au 31 décembre de l'exercice, à l'exception de la participation Bassac pour laquelle est retenu le cours de bourse ou la quote-part de situation nette consolidée au 31 décembre de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

➤ Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de comptes courants bancaires.

➤ Dettes et frais d'émission d'emprunt

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'actualisation.

Les frais d'émission d'emprunt sont portés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de l'emprunt.

➤ Fiscalité :

En 2021, la société Magellan a constitué un groupe d'intégration fiscale conformément à l'article 223 A du CGI avec sa filiale Benjamin, détenue à 100%

III – COMMENTAIRES SUR LES COMPTES :

3.1 - DETAIL DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

RUBRIQUES ET POSTES (en euros)	IMMOBILISATIONS				AMORTISSEMENTS / PROVISIONS			
	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Dotations	Diminutions	Fin de l'exercice
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>								
Participations	143 892 458	70 218	0	143 962 676	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0				
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	143 892 458	70 218	0	143 962 676	0	0	0	0

3.2 – ETAT DES CREANCES

Rubriques en euros	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	0	0	0
Créances clients et comptes rattachés	0	0	0
Personnel et comptes rattachées	0	0	0
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	0	0	0
Groupes et associés (1)	2 011 503	2 011 503	0
Autres	0	0	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL	2 011 503	2 011 503	0

(1) dont 2 005 k€ : créance suivant convention de trésorerie conclue en 2021 avec sa filiale Premier Investissement

3.3 PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

*** Comptes de régularisation actif**

- Charges constatées d'avance néant

3.4 – ETAT DES DETTES

Rubriques (en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunt obligataire	66 476 667	26 667		66 450 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	54 295 602	6 795 600	47 500 002	
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 181	46 181		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations (1)				
Groupe et associés	7 560 353	7 560 353		
Autres dettes	93	93		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	128 378 895	14 428 893	47 500 002	66 450 000

3.5 CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer :

- sur dettes emprunts & dettes financières	488 935
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 440
- sur dettes personnel	
- sur dettes fiscales et sociales	

3.6 – ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 01/01/21 avant affectation résultat	Affectation résultat	Distribution	Apport capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/21
Capital social	22 715 305			70 000		22 785 305
Prime d'émission						0
Prime d'apport						0
Réserve légale						0
Autres réserves						0
Report à nouveau créditeur	419 305	-2 422 530				-2 003 225
Résultat 2020	-2 422 530	2 422 530				0
Résultat 2021 avant affectation		-585 108				-585 108
Totaux	20 712 080	-585 108	0	70 000	0	20 196 972

Le capital est divisé en 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1€.

3.7 – PROVISIONS

Néant

3.8 DETTES FINANCIERES

L'emprunt obligataire de 99 M€ qui avait été mis en place fin 2017 a été refinancé le 8 avril 2021.

Les prêts ayant permis notamment ce refinancement sont structurés de la façon suivante :

- Un prêt bancaire de 57m€, en deux tranches, dont les grilles de marge évoluent en fonction du niveau du Ratio de Levier de Magellan ;
- Un prêt obligataire de 65m€, dont le coupon est de 5% ;
- Un prêt bancaire d'acquisition de 30m€, non tiré à la date de mise en place.

Ces contrats prévoient le respect de quatre ratios financiers, qui étaient tous respectés au 31 décembre 2021 :

- Un ratio de LTV Magellan, qui doit demeurer inférieur à 50% ;

- Un ratio de levier Magellan, dont le plafond décroît progressivement de 3,5 au 30 juin 2021, à 2,5 à compter du 31 décembre 2022 ;
- Un ratio de levier Premier Investissement, qui doit être inférieur à 1,75 ;
- Un ratio de trésorerie nette Premier Investissement, qui ne peut être inférieur à 0.

Au 31 décembre 2021, la société Magellan utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette. Deux contrats de SWAP de taux ont été souscrits auprès de la banque Palatine. Les caractéristiques principales des opérations en cours sont les suivantes :

Contrat	Date de début	Date de fin	Taux de référence	Taux fixe	Montant notionnel (en k€)
IRS : 8484	02/02/2018	31/12/2024	E3M	1.0825%	90 000
IRS : 8752	05/07/2018	31/12/2029	E3M	1.7050%	70 000

La juste valeur des SWAP au 31/12/2021 est de -8 272.6k€

3.9 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en K€	dont aux Entreprises liées
<u>Engagements reçus</u>		
1- Avals et garantis reçus (clauses de retour à meilleure fortune)		
<u>Engagements donnés</u>		
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre d'emprunts bancaires	120 283	0
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	0	0
4 - Avals et garanties donnés au titre de participation extérieure au groupe		0
5 - Engagement de rachat d'actions	0	0
6 - Loyers		0
7 - Engagements de dons		0
TOTAL	120 283	
8 - Engagements réciproques	-	-
<u>Autres informations</u>		
En garantie des financements consentis au profit de la société Magellan :		
- Nantissement de 1 273 440 actions Bassac et de 20 443 actions Premier Investissement détenues par la société Magellan,		
- Nantissement portant sur les soldes des comptes bancaires de la société Magellan		
- Nantissement des créances détenues par Magellan à l'égard des autres membres du Groupe au titre de toute avance ou prêts intra-groupe consentis		
9 - Engagements donnés ad-hoc		
Valeur des SWAP au 31/12/2021	-8 272.6	

3.10 - PARTIES LIEES

3.10.1 Mandataires sociaux

Néant

3.10.2 Associés

Relations avec les associés		31.12.2021
Cession d'immobilisations		0
Comptes courants		-5 783 239
Total		-5 783 239
Produits financiers		0
Charges financières		0
Total		0

3.10.3 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100%)

Relations avec les parties liées		31.12.2021
Placements de trésorerie nets		2 005 096
Comptes courants		0
Prêts		0
Total		2 005 096
Contrat prestations de services		
Charges externes		
Produits financiers		9 319 016
Charges financières		229 277
Total		9 089 739

3.11 – COMPTE DE RESULTAT

CHIFFRE D'AFFAIRES :

Néant

CHARGES D'EXPLOITATION :

Le résultat d'exploitation d'un montant de - 2 513 610 € est principalement constitué par le solde des charges de l'emprunt obligataire remboursé en avril 2021 et de l'amortissement des frais d'émission des financements mis en place en 2021 pour un montant total de 2 240 154 €.

RESULTAT FINANCIER :

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Résultats de participation (yc dividendes)		9 313 920
Autres produits liés aux participations		
Intérêts des prêts et des c/c	17 602	5 096
Intérêts des dettes rattachés à des participations	229 277	
Intérêts bancaires & assimilés	7 155 183	5 142
Dépréciation des titres de participation		
Dépréciation des comptes courant & prêts		
Provision des autres risques & charges financiers		
Divers		
	7 402 063	9 324 158

RESULTAT EXCEPTIONNEL :

Néant

IMPOT SUR LES BENEFICES :

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de – 5 007 194 € a conduit à constater Dans les comptes de la société Magellan un produit d'intégration fiscale d'un montant de 6 407 €.

3.12 – EFFECTIF

Néant

3.13 – CONSOLIDATION

Magellan - 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne, tête du groupe, mère de la société Premier Investissement, Siren 315 904 144. Etats financiers disponibles au siège de la société.

3.14 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

AGM Audit : 8 100 €
KPMG : 8 100 €

IV – EVENEMENTS POSTERIEURS

- Le 24 février 2022, la société Magellan a acheté à la société Aimload Holding B.V. 3 769 actions Premier Investissement. Cette acquisition a été financée au moyen d'un prêt de 30 m€, remboursable in fine le 31 mars 2026 et moyennant un taux d'intérêt de 3.50%.

- Les effets économiques de la guerre en Ukraine sur les activités des principales filiales et participations de la société sont décrits dans l'annexe des comptes consolidés du groupe Magellan.

V – TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Devises	Quote part du capital détenus (en %)	Valeur comptable des titres détenus en euros		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés		Provisions pour risques	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations date du dernier exercice clos	Capitaux propres
				Brute	Nette	Bruts	Provisions							
Participations >= 50 %														
Benjamin	1 000	euros	100,00%	1 747 625	1 747 625				CF ENGAGEMENT HORS BILAN DE L'ANNEXE COMPTABLE		453 848		31/12/2021	2 214 349
Participations >= 10 % et < 50 %														
Premier Investissement	13 815 096	Euros	32,26%	118 641 419	118 641 419					587 151	41 609 350	6 132 820	31/12/2021	344 452 125
Participations < 10 %														
Bassac	16 043 155	Euros	7,94%	23 573 632	23 573 632						114 754 812	3 181 100	31/12/2021	366 328 472
TOTAL				143 962 676	143 962 676	0	0	0						

MAGELLAN

Société par actions simplifiée au capital de 22.785.305 euros
Siège social : 50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt
539 641 795 R.C.S. Nanterre

EXTRAITS DU PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 MAI 2022

[...]

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés le 31 décembre 2021, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne au Président, quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

En outre, l'assemblée générale prend acte, en application de l'article 233 quater du Code général des impôts, de l'absence, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, de toute dépense ou charge non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition du Président, décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit la somme de <585.108,09> euros, au compte "Report à nouveau" dont le solde se trouve ainsi ramené de la somme de <2.003.225,27> euros à la somme de <2.588.333,36> euros.

L'assemblée générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du président (intégrant le rapport sur la gestion du groupe) et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice.

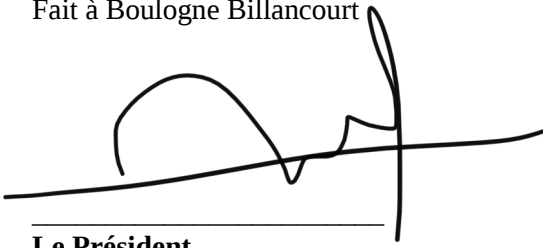
Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

[...]



Fait à Boulogne Billancourt

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a vertical stroke and a horizontal line extending to the right.

Le Président

Monsieur Moïse Mitterrand

MAGELLAN

Société par actions simplifiée au capital de 22.785.305 euros
Siège social : 50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt
539 641 795 R.C.S. Nanterre

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE INTEGRANT LE RAPPORT DE GESTION DU GROUPE CONSOLIDE - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 -

Chers Associés,

Nous vous avons convoqué, conformément à la loi et aux statuts, afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de la société dénommée "**Magellan**", société par actions simplifiée au capital de 22.785.305 euros dont le siège social est situé 50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt et identifiée sous le numéro unique 539 641 795 RCS Nanterre (ci-après la "**Société**"), des résultats de notre gestion au cours de l'exercice écoulé, des perspectives d'avenir et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Ce rapport, de même que les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou renseignements s'y rapportant, ont été mis à votre disposition dans les conditions et les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n° 2014-03 relatif au PCG).

Les comptes consolidés annuels du groupe composé de la Société et de ses filiales (le "**Groupe Magellan**") sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que les IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion lequel intègre, en application des dispositions de l'article L 233-26 du Code de commerce, le rapport de gestion du groupe.

1 ACTIVITE ET RESULTATS

1.1. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

1.1.1. Résultats de l'exercice

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les produits d'exploitation s'élèvent à 2.708.847 euros alors que la Société n'en a pas réalisé lors de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 5.222.457 euros contre 525.531 euros au titre de l'exercice précédent.



Il en résulte un résultat d'exploitation déficitaire de <2.513.610> euros contre <525.531> euros au titre de l'exercice précédent.

Les produits financiers s'élèvent au 31 décembre 2021 à un montant de 9.324.158 euros contre 7.273.023 euros au titre de l'exercice 2020.

Le résultat financier est positif de 1.922.095 euros au 31 décembre 2021 contre un résultat financier négatif de <1.896.999> euros au titre de l'exercice précédent, essentiellement constitué par :

- l'encaissement de dividendes de sa filiale Bassac pour 3.181.100 euros et de sa filiale Premier Investissement pour 6.132.820 euros,
- des intérêts bancaires d'un montant de 7.402.063 euros dont 4.250.541 euros d'intérêts sur l'emprunt obligataire et 1.480.551 euros d'intérêts swap.

La Société n'a pas réalisé de résultat exceptionnel comme au titre de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se solde par une perte nette comptable de <585.108> euros contre une perte nette de <2.422.530> euros au titre de l'exercice précédent.

1.1.2. Faits marquants

- **Refinancement**

Il est rappelé que le 22 décembre 2017, la Société a conclu, en tant qu'émetteur, un emprunt obligataire pour un montant de 99.000.000 euros.

Cet emprunt obligataire a permis de procéder aux remboursements des dettes existantes et de participer à l'augmentation de capital de la société Premier Investissement. L'augmentation de capital ainsi souscrite s'élevait à un montant de 84.435.000 euros.

En avril 2021, la Société a entièrement remboursé l'emprunt obligataire par l'émission d'un nouvel emprunt obligataire et la souscription d'un emprunt bancaire.

Au 31 décembre 2021, la Société utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette. Deux contrats de SWAP de taux ont été souscrits.

- **Transfert de siège :**

Nous vous rappelons que par décisions du 18 octobre 2021, le Président, aux termes de l'article 4 des statuts, a décidé de procéder au transfert du siège social de la Société au 50, route de la Reine – 92100 Boulogne Billancourt.

- **Augmentation de capital :**

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 18 octobre 2021, les associés ont décidé à l'unanimité d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 70.000 euros pour le porter de 22.715.305 euros à 22.785.305 euros par voie d'apport de la pleine propriété de 1.000 actions d'un euro de valeur nominale chacune, détenues par Monsieur Moïse Mitterrand dans le capital de Bassac, valorisées globalement à 70.000 euros.

Le capital social de la Société s'élève donc à 22.785.305 euros au 31 décembre 2021.

- **Fiscalité – Intégration fiscale**



En 2021, la Société a constitué un groupe d'intégration fiscale conformément à l'article 223 A du CGI avec sa filiale Benjamin, détenue à 100%.

1.2. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DU GROUPE MAGELLAN

En 2018, suite aux différentes opérations de restructuration juridique au sein du capital de Premier Investissement, la Société, qui détenait en pleine propriété 32,75 % du capital de Premier Investissement, a pris le contrôle du groupe contrôlé par Premier Investissement et est devenue société consolidante du groupe Premier Investissement / Bassac.

Au 31 décembre 2021, la Société détient 34,30% du capital de Premier Investissement.

Il appartient à la Société d'établir des comptes consolidés.

La Société est liée à la société Bassac SA, société cotée au compartiment B d'Euronext, principale filiale, par l'intermédiaire de Premier Investissement, société holding animatrice (convention de management, autorisée initialement par le Conseil de Surveillance de Bassac SA du 25 avril 2006 résiliée à effet du 24 mai 2013 et remplacée depuis cette date par une convention d'animation).

La Société et ses filiales exercent principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe, ainsi qu'une activité de vente de garages préfabriqués en Allemagne.

1.2.1 Périmètre de consolidation

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe Magellan figure à la note 8 des annexes des comptes consolidés.

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 figurant aux annexes des comptes consolidés – Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 329 au 31 décembre 2021 contre 371 au 31 décembre 2020 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk et Bayard Holding jusqu'au 12 août 2021) : 157 au 31 décembre 2021 contre 184 au 31 décembre 2020.

Au cours de l'exercice 2021, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- la prise de contrôle de Bayard Holding par Bassac, entraînant un changement de méthode de consolidation ;
- la création de 14 sociétés consolidées par intégration globale et de 31 sociétés consolidées par mise en équivalence ;
- la liquidation par transmission universelle de patrimoine de 65 sociétés précédemment consolidées par intégration globale ;
- la liquidation avec dissolution de 33 sociétés consolidées par intégration globale et de 15 sociétés consolidées par mise en équivalence.



1.2.2 Secteurs du périmètre de consolidation par activité et par pays

Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- Les Nouveaux Constructeurs : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France ;
- Marignan : activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeuble de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France, détenue à 100% depuis le 13 août 2021 ;
- Main Street : foncière de commerces en France ;
- Kwerk : activité d'exploitation de centres de coworking à Paris et alentours ;
- Concept Bau : activité de promotion de logements individuels ou collectifs en Allemagne, dont la construction est confiée à des tiers, basée essentiellement dans la région de Bavière ;
- ZAPF : activité de préfabrication industrielle de garages ;
- Premier : activité de promotion de logements individuels ou collectifs en Espagne dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans les régions de Madrid et Barcelone.

1.2.3 Faits marquants

- a) Marignan – Acquisition le 13 août 2021 des actions de Bayard Holding qui étaient détenues par Ceres Grafton

Bassac détenait, depuis le 14 novembre 2018, environ 60% du capital de la coentreprise Bayard Holding, qui possède l'intégralité des titres de la société de promotion immobilière Marignan.

Le 13 août 2021, Bassac SA a acquis la totalité des actions Bayard.

Bassac exerce depuis cette date un contrôle exclusif sur Bayard, qui est donc consolidée par la méthode d'intégration globale.

- b) Activité du Groupe Magellan :

En 2021, le chiffre d'affaires pro forma de Magellan croît de 3% et s'élève à 1 456 millions d'euros (cf note 2.3.3), son chiffre d'affaires consolidé s'élève quant à lui à 1 214 millions d'euros. L'écart entre ces deux agrégats tient à l'intégration globale de Marignan dans les comptes consolidés depuis la date de sa prise de contrôle, le 13 août 2021.

En **France** :

- le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel Les Nouveaux Constructeurs en 2021 s'établit à 721 millions d'euros, en progression de 3% par rapport à 2020, malgré un nombre de signatures d'actes notariés et une production technique plus faibles qu'en 2020, il progresse sous l'effet (i) d'une augmentation des prix des ventes et (ii) d'une proportion de ventes en bloc signées plus faible qu'en 2020,
- Le chiffre d'affaires dégagé par Marignan est lui en baisse de 7%, principalement sous l'effet de l'extinction en 2021 du chiffre d'affaires qui était généré par l'activité



d'immobilier d'entreprise en 2020 ; de la réalisation de davantage de co-promotions (sociétés mises en équivalence) qui ne dégagent aucun chiffre d'affaires dans les comptes consolidés en normes IFRS ; et de la diminution en 2021 de la production technique par rapport à 2020.

En **Espagne**, le chiffre d'affaires reconnu à la livraison, s'inscrit à 147 millions d'euros, contre 128 millions d'euros en 2020. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 740 logements en 2021, contre 497 l'année précédente.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 82 millions d'euros en 2021, contre 53 millions d'euros en 2020. Il correspond à 116 signatures en 2021 contre 110 en 2020 réalisées à des stades d'avancement technique supérieurs et à des prix plus élevés.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 111 millions d'euros, en progression de 4% par rapport aux 107 millions d'euros de 2020. Au cours de l'année 2021, Zapf a livré près de 15.547 garages contre 15.925 l'an dernier. Cette croissance du chiffre d'affaires traduit les augmentations de prix de vente décidées au cours de l'année 2021 afin d'amortir l'impact de la hausse des matières premières.

1.2.4 Compte de résultat global consolidé

Les résultats relatés ci-dessous sont comparés avec ceux de l'exercice précédent retraités de retraité de la présentation (i) des impôts et taxes sur le segment Les Nouveaux Constructeurs du poste "*Autres charges et produits opérationnels courants*" au poste "*Impôts et taxes*" et (ii) de la juste valeur des immeubles de placement du poste "*Autres charges et produits opérationnels non courants*" au poste "*Autres charges et produits opérationnels courants*".

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires net consolidé s'est élevé à 1.214.375 euros contre 989.045 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le montant du résultat opérationnel courant s'élève à 195.081 euros au titre de l'exercice écoulé contre 144.829 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le résultat des activités avant impôts s'élève à 207.118 euros au titre de l'exercice écoulé contre 143.952 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le montant du résultat financier s'élève à 6.621 euros contre 4.277 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 168.785 euros contre 104.355 euros au titre de l'exercice précédent.

Le poste "*Résultat net part du groupe*" présente un montant de 53.055 euros contre 26.985 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

1.2.5 Informations de performance extra-financière

Pour les informations sur la manière dont le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de ses activités, ainsi que les effets de ces activités quant au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, la Société se réfère aux informations données par Bassac SA, société cotée, applicables à l'ensemble du Groupe, dans son rapport financier annuel.



2 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE

Le 24 février 2022, la Société a procédé à l'acquisition de 3.769 actions de la société Premier Investissement. Cette acquisition a été financée au moyen d'un prêt bancaire. .

Les effets économiques de la guerre en Ukraine sur les activités des principales filiales et participations de la Société sont décrits dans l'annexe des comptes consolidés du Groupe Magellan.

La société Bassac SA est très vigilante à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine. Celle-ci pourrait en effet affecter l'environnement économique de la société, et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie.

3 PERSPECTIVES D'AVENIR

S'agissant de la Société, elle poursuit le rôle de holding consolidante depuis le 1^{er} janvier 2018.

Premier Investissement poursuit son rôle de holding animatrice du Groupe Bassac dans le respect des missions confiées par la nouvelle convention d'animation.

Comme lors des exercices précédents, Bassac SA ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2022 - 2023.

Bénéficiant d'un carnet de commandes représentant environ 16 mois d'activité, Bassac conserve une visibilité correcte pour les semestres à venir, aussi bien pour ses activités de promotion immobilière que pour son activité de construction de garages.

Les activités de promotion immobilière disposent également d'un portefeuille foncier représentant environ 6 années d'activités. Il est cependant à noter que les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire compliquent et allongent sa transformation.

À ce jour, la guerre en Ukraine a déjà occasionné une inflation extraordinaire des coûts énergétiques qui auront un impact négatif sur les coûts de production de nos activités.

Bassac SA continue d'être attentive aux opportunités d'investissement qui pourraient se présenter, y compris dans des secteurs non apparentés à l'immobilier.

4 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La Société n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction.

En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la Société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

En 2021, les activités du Groupe Bassac ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant notamment les marques « Bassac », « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « Main Street » et « CFH », « Mon Nouveau Commerce » dont soit Bassac soit la société Les Nouveaux Constructeurs est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque « Kwerk » dont la filiale du même nom est propriétaire.

ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.



Des conventions de licences de marques ont été mises en place en fonction des besoins des filiales du Groupe Bassac.

La société Les Nouveaux Constructeurs développe et exploite une image de marque forte et notoire au travers sa marque principale « Les Nouveaux Constructeurs » ainsi que de son logo.

Outre, la marque Bassac déposée dès avril 2018, Bassac SA a créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe. Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, Les Nouveaux Constructeurs est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

Propriété du Groupe Bassac, la marque « LNC Financement » a été déposée en janvier 2010. Cette marque a fait l'objet d'une licence par la société Les Nouveaux Constructeurs au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société. Les marques « Main Street » et « Mon Nouveau Commerce » sont des marques exploitées dans le cadre de l'activité « foncière commerce » développée par la filiale CFH du Groupe Bassac.

Le Groupe Bassac est donc titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

Le Groupe Bassac n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

5 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nos Commissaires aux Comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

Nous soumettons à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que l'approbation des opérations ressortant des conventions réglementées.

Nous vous proposons d'affecter la totalité de la perte nette comptable d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit la somme de <585.108> euros, au compte "*Report à nouveau*" dont le solde se trouverait ainsi ramené de la somme de <2.003.225,27> euros à la somme de <2.588.333,36> euros.

Nous vous demandons de prendre acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

6 DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous précisons que la Société n'a fait aucune dépense non déductible fiscalement, visée à l'article 39 dudit code, au cours de l'exercice écoulé.

7 CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le Commissaire aux comptes établira un rapport sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce qui vous sera présenté lors de l'assemblée générale.

Aucune convention relevant dudit article n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

8 GOUVERNANCE

La Société est une société par actions simplifiée et est dirigée par Monsieur Moïse Mitterrand en qualité de Président.

■ **Commissaires aux Comptes titulaires :**

Conformément aux dispositions légales, la Société est auditée par deux Commissaires aux Comptes titulaires :

- AGM AUDIT LEGAL
- KPMG.

9 CAPITAL ET ACTIONNARIAT

■ **Capital social**

Le capital social de la Société, au 31 décembre 2021 est de 22.785.305 euros, divisé en 22.785.305 actions ordinaires d'un euro de valeur nominale chacune.

■ **Actionnariat**

	% capital et droit de vote	% capital et droit de vote
Moïse Mitterrand	99,99%	99,99%
Olivier Mitterrand	0,01%	0,01%

Nous restons à votre disposition pour répondre aux questions que susciteraient de votre part les comptes qui vous sont présentés, les résolutions qui vous sont soumises et vous fournir toutes informations complémentaires sur l'activité de la Société et du Groupe Magellan.



Le Président