



RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2015 B 03618

Numéro SIREN : 817 487 077

Nom ou dénomination : AGLM IMMO

Ce dépôt a été enregistré le 23/12/2016 sous le numéro de dépôt 298

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLE

445 boulevard Gambetta
CS 60455
59338 Tourcoing Cedex

LA MONDIALE Départ. Administration
IMMOBILIERE
32 avenue Émile Zola
59370 Mons-en-Baroeul

RECEPISSE DE DEPOT D'ACTES

Dénomination : AGLM IMMO

Numéro RCS : 817 487 077

Forme Juridique : Société par actions simplifiée

Numéro Gestion : 2015B03618

Adresse : 32 avenue Émile Zola
59370 Mons en Baroeul

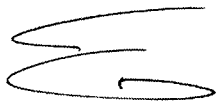
Numéro du Dépôt : 2017R000298 (2017 300)

Date du dépôt : 23/12/2016

-
- 1 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à ISSY LES MOULINEAUX détenus par la société LA MONDIALE à la société AGL IMMO
Date de l'acte : 21/12/2016
-
- 2 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à PARIS 9EME détenus par la société LA MONDIALE à la société AGL IMMO
Date de l'acte : 21/12/2016
-
- 3 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à PARIS 2EME détenus par la société LA MONDIALE à la société AGL IMMO
Date de l'acte : 21/12/2016
-
- 4 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à PARIS 8EME détenus par la société LA MONDIALE à la société AGL IMMO
Date de l'acte : 21/12/2016
-
- 5 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à PARIS 8EME détenus par la société LA MONDIALE à la société AGL IMMO
Date de l'acte : 21/12/2016
-

Délivré à Lille Métropole le 5 janvier 2017

Le Greffier,

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'E' shape with a horizontal line extending from the top and a small loop at the bottom.

207 R 229V

**APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A ISSY LES MOULINEAUX PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE LEMNYS »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société AGLM Immo (l'« **Associé unique** »), société par actions simplifiée dont le siège social est sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077 (le « **Bénéficiaire** »), en date du 24 novembre 2016 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Issy-les-Moulineaux devant être effectué par la société La Mondiale (ci-après l'« **Apporteur** »), au profit du Bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce (l'Apporteur et le Bénéficiaire étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** », et chacun individuellement, une « **Partie** »).

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») signé en date du 21 décembre 2016. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Bénéficiaire des apports augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport et/ou soulte.

Notre rapport vous est présenté selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Economie générale de l'opération et description des apports

L'opération porte sur l'apport au Bénéficiaire de :

- droits et biens Immobiliers situés à Issy-les-Moulineaux par la société La Mondiale

(Ci-après les « **Biens Apportés** » ou séparément un « **Bien Apporté** »)

(Ci-après, l'« **Opération** »).

Cette Opération s'inscrit dans le cadre plus général de la création d'une « foncière commune » aux membres du Groupe AG2R LA MONDIALE visant à faciliter la détention d'actifs immobiliers pour toutes les sociétés du Groupe. Il est ainsi envisagé d'apporter directement ou indirectement environ 200 actifs immobiliers sur la période 2016 – 2018. La société AGL Immo filiale à 100% de l'apporteur et bénéficiaire de l'apport a été créée fin 2015 dans ce contexte.

Ce projet d'apport devrait notamment permettre au Groupe de :

- regrouper le plus grand nombre d'actifs immobiliers possible au sein d'une seule structure ;
- mutualiser et diversifier les risques ;
- uniformiser les process, les outils et les pratiques d'acquisition, de gestion et de vente ;

et

- simplifier les structures de détention de l'immobilier du Groupe et constituer un véhicule lisible par le marché.

Les décisions de l'Associé unique devant statuer sur l'Opération sont prévues le 2 janvier 2017.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société apporteuse

La société **La Mondiale**, société dont les biens et droits immobiliers sont apportés (ci-après l'« **Apporteur** »), est une société d'assurances mutuelles dont le siège social est situé sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de Lille sous le numéro 775 625 635.

La société a pour objet :

- « toutes opérations d'assurance comportant des engagements dont l'exécution dépende de la durée de la vie humaine ;
- toutes opérations d'appel à l'épargne en vue de la capitalisation et comportant en échange de versements uniques ou périodiques, directs ou indirects, des engagements déterminés ;

- toutes opérations que les sociétés dont l'objet comprend les opérations définies aux deux alinéas ci-dessus sont ou seront autorisés à pratiquer ;
- toutes opérations ayant trait à la retraite ;
- toutes opérations de réassurances autorisées par la réglementation ;
- toutes opérations relatives à la souscription de contrats d'assurances pour d'autres sociétés agréées avec lesquelles elle aura conclu accord ;
- toutes autres opérations se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et le développement ;

et plus généralement, la société peut effectuer toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe de nature à favoriser son expansion ou son développement dans le respect des dispositions de l'article L.322-2-2 du Code des assurances ».

1.2.2. Société bénéficiaire des apports

La société **AGLM Immo**, société bénéficiaire des apports, est une société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros, dont le siège social est situé 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul. La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077.

A la date du présent rapport, l'Apporteur détient 100% du capital social et des droits de vote de la société Bénéficiaire.

La société a pour objet « en France et à l'étranger :

- la création, l'acquisition, l'exploitation, la direction, le financement, le contrôle de toutes affaires ou entreprises commerciales, industrielles, immobilières ou financières ou de tous biens immobiliers ;
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ; et
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet ».

1.3. Désignation des Biens Apportés

Terrain :

Selon les termes du Traité d'apport, l'ensemble immobilier apporté se situe :

« A Issy-les-Moulineaux (Hauts de Seine), 2 à 30 rue Guynemer et 1 à 21 rue du Colonel Pierre Avia, cadastré section Z :

- numéro 49, lieudit « rue Guynemer », d'une superficie de 6 a 74 ca,
- numéro 51, lieudit « rue Guynemer », d'une superficie de 1a 59 ca,
- numéro 54, lieudit « 12 rue Guynemer », d'une superficie de 1ha 14 a 87 ca,
- numéro 58, lieudit « 4 rue Guynemer » d'une superficie de 50 ca.

soit une superficie totale de 1ha 23 a 70 ca ».

Construction :

Les Biens Apportés sont composés d'un ensemble immobilier divisé en 3 bâtiments à usage de bureaux et locaux d'activité élevés sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages et terrasse (ci-après le « **Bâtiment LEMNYS** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'ensemble immobilier est entièrement occupé et loué à un locataire unique « LOCAPOSTE » par le biais d'un bail de 12 ans conclu par acte sous seing privé en date du 9 novembre 2015.

Par ailleurs, l'Apporteur déclare au Traité d'apport « *que les Biens Apportés n'ont fait l'objet d'aucune mesure administrative entraînant restriction à leur occupation et qu'il n'existe aucune convention dérogeant aux termes du Bail LEMNYS* ».

1.4. Evaluation des apports

Au plan comptable, l'Opération constitue un apport d'actifs isolés, exclu du champ d'application de la réglementation applicable aux opérations de fusions et assimilées. Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.

Selon les termes du Traité d'apport, la valeur réelle des Biens Apportés a été déterminée d'un commun accord entre les parties, et évaluée pour un montant de 424.440.000 euros, hors taxes.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 424.440.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 142.00.000 euros par émission de 1 420 000 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 424.440.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 142.000.000 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 282.440.000 euros, qui sera inscrite au passif du bilan du Bénéficiaire dans un compte intitulé « Prime d'apport ».

Les actions nouvelles seront, dès la date de réalisation des apports, entièrement assimilées aux actions existantes du Bénéficiaire jouissant des mêmes droits et supportant les mêmes charges.

1.6. Charges et conditions des apports

La réalisation de l'apport est soumise à la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- l'approbation de l'évaluation de l'apport et à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital social du Bénéficiaire par l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Associé unique du Bénéficiaire au plus tard le 2 janvier 2017.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 2 janvier 2017 à minuit, le Traité d'apport sera résilié de plein droit et tous les droits et obligations y résultant seront considérés comme caducs, sans indemnité de part et d'autre.

L'opération projetée est soumise au régime juridique des apports en nature.

En matière de droits d'enregistrement, l'opération, soumise au régime de droit commun, donnera lieu au paiement du droit fixe prévu à l'article 810-I du Code Général des Impôts.

L'Apporteur déclare qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions de droit commun et que le présent apport s'inscrit pour lui dans le cadre de son activité économique. En conséquence, conformément aux dispositions des articles 256-II-1° et 257 du Code général des impôts, l'apport des Biens Apportés entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les Biens Apportés ayant été achevés depuis moins de cinq ans.

L'apport des Biens Apportés n'étant pas effectivement soumis à la TVA et l'Apporteur ayant pu déduire l'intégralité de la TVA supportée lors de l'acquisition ou de la réalisation de travaux à raison des Biens Apportés, il devrait en principe être procédé à une régularisation de la TVA déduite par l'Apporteur conformément à l'article 207, III 1-1° de l'annexe II au Code général des impôts pour un montant de 84.888.000 € au titre des Biens Apportés.

Toutefois, le présent apport emportant transmission d'une universalité de biens, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, l'Apporteur est dispensé du paiement des régularisations de TVA visées ci-dessus. Le Bénéficiaire sera réputé continuer la personne de l'Apporteur notamment à raison des régularisations de la TVA déduite par l'Apporteur.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue, lors de la publication du présent apport au service de publicité foncière, sur la base de la valeur de l'apport.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date des décisions de l'Associé unique de la société AGLM Immo appelé à se prononcer sur l'opération.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1 Diligences accomplies

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports.

Nous nous sommes entretenus avec les représentants et conseils des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales.

Nous avons pris connaissance de l'opération dans son ensemble et de la documentation disponible dont notamment :

- le Traité d'apport signé en date du 21 décembre 2016 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante en date du 15 novembre 2016 ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2025 ; et
- l'ensemble des documents juridiques relatifs et nécessaires à notre mission

Nous nous sommes entretenus avec l'expert immobilier indépendant en charge de l'évaluation de l'ensemble immobilier ainsi qu'avec la personne en charge du suivi de cet actif chez l'Apporteur.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et libre disposition des Biens Apportés.

Nous avons demandé aux dirigeants de la société apporteuse de nous confirmer l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité, ni une mission de "due diligence" effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons pris connaissance des modalités de l'opération projetée portant sur l'apport, par la société La Mondiale, d'un ensemble immobilier au profit du Bénéficiaire.

La valeur des Biens Apportés a été établie d'un commun accord entre l'Apporteur et le Bénéficiaire.

Elle a été retenue sur la base du résultat de la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par un Expert immobilier indépendant agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR).

Elle correspond à la juste valeur communiquée en annexe des comptes consolidés de l'Apporteur et déterminée conformément à la Loi du 31 décembre 1989 sur la base des expertises quinquennales et des révisions annuelles effectuées par cet expert.

Nous avons pris connaissance des diligences mises en œuvre par l'Expert. La valeur vénale de l'ensemble immobilier apporté découle de la mise en œuvre de la méthode par capitalisation du revenu net.

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel.

Au cas de la présente évaluation, l'Expert a retenu la valeur vénale de l'ensemble immobilier compte tenu de son état d'occupation et de la stratégie du propriétaire quant à la gestion de l'immeuble ; il a en effet été tenu compte notamment des caractéristiques du bail (la durée, les modalités de renouvellement ou de sortie et indemnités éventuelles attachées, les éventuelles franchises de loyer) et des travaux prévisionnels sur l'immeuble planifiés par l'apporteur.

Cette évaluation en état d'occupation est obtenue en ajustant la valeur vénale de l'ensemble immobilier préalablement déterminée en supposant le bien loué à la valeur locative de marché ; cette valeur vénale de marché ayant été obtenue par capitalisation de la valeur locative de marché retenue sur la base de transactions et d'offres locatives jugées comparables.

Nous avons pris connaissance de l'ensemble des analyses réalisées par l'Expert qui a notamment procédé à :

- Une analyse du positionnement de l'immeuble ;
- La détermination de la valeur locative de marché ;
- La détermination de la valeur vénale à partir de la capitalisation du revenu net :
 - à partir de la valeur locative de marché ; et
 - à partir de l'état locatif de l'immeuble

Les analyses effectuées ainsi que l'approche de valorisation mise en œuvre nous apparaissent pertinentes et conformes aux standards de l'évaluation d'un tel ensemble immobilier.

Nous avons rapproché les paramètres retenus par l'Expert de la documentation juridique, comptable et financière afférente à l'ensemble immobilier et communiquée par l'Apporteur.

Nous avons en particulier pris connaissance des projections de flux de trésorerie attachés aux Biens Apportés déterminés à horizon 2025.

Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur globale des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de la non surévaluation des apports.

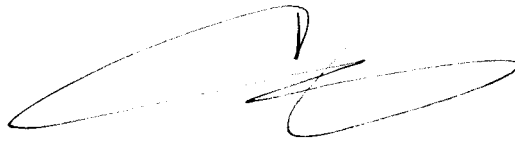
3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des Biens Apportés s'élevant à 424.440.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 142.000.000 €) majorée de la prime d'apport (soit 282.440.000 euros).

Paris, le 21 décembre 2016

Le Commissaire aux apports

Stéphane MARIE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal stroke and a loop.

Stéphane MARIE
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A PARIS 9EME DETENUS PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE PROVENCE / VICTOIRE »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A PARIS 9EME PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE PROVENCE / VICTOIRE »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société AGLM Immo (l'« **Associé unique** »), société par actions simplifiée dont le siège social est sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077 (le « **Bénéficiaire** »), en date du 24 novembre 2016 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Paris 9^{ème} devant être effectué par la société La Mondiale (ci-après l'« **Apporteur** »), au profit du Bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce (l'Apporteur et le Bénéficiaire étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** », et chacun individuellement, une « **Partie** »).

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») signé en date du 21 décembre 2016. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Bénéficiaire des apports augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport et/ou soulte.

Notre rapport vous est présenté selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Economie générale de l'opération et description des apports

L'opération porte sur l'apport au Bénéficiaire de :

- droits et biens Immobiliers situés à Paris 9^{ème} par la société La Mondiale

(Ci-après les « **Biens Apportés** » ou séparément un « **Bien Apporté** »)

(Ci-après, l' « **Opération** »).

Cette Opération s'inscrit dans le cadre plus général de la création d'une « foncière commune » aux membres du Groupe AG2R LA MONDIALE visant à faciliter la détention d'actifs immobiliers pour toutes les sociétés du Groupe. Il est ainsi envisagé d'apporter directement ou indirectement environ 200 actifs immobiliers sur la période 2016 – 2018. La société AGL Immo filiale à 100% de l'apporteur et bénéficiaire de l'apport a été créée fin 2015 dans ce contexte.

Ce projet d'apport devrait notamment permettre au Groupe de :

- regrouper le plus grand nombre d'actifs immobiliers possible au sein d'une seule structure ;
- mutualiser et diversifier les risques ;
- uniformiser les process, les outils et les pratiques d'acquisition, de gestion et de vente ;

et

- simplifier les structures de détention de l'immobilier du Groupe et constituer un véhicule lisible par le marché.

Les décisions de l'Associé unique devant statuer sur l'Opération sont prévues le 2 janvier 2017.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société apporteuse

La société **La Mondiale**, société dont les biens et droits immobiliers sont apportés (ci-après l'« **Apporteur** »), est une société d'assurances mutuelles dont le siège social est situé sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de Lille sous le numéro 775 625 635.

La société a pour objet :

- « toutes opérations d'assurance comportant des engagements dont l'exécution dépende de la durée de la vie humaine ;
- toutes opérations d'appel à l'épargne en vue de la capitalisation et comportant en échange de versements uniques ou périodiques, directs ou indirects, des engagements déterminés ;

- toutes opérations que les sociétés dont l'objet comprend les opérations définies aux deux alinéas ci-dessus sont ou seront autorisés à pratiquer ;
- toutes opérations ayant trait à la retraite ;
- toutes opérations de réassurances autorisées par la réglementation ;
- toutes opérations relatives à la souscription de contrats d'assurances pour d'autres sociétés agréées avec lesquelles elle aura conclu accord ;
- toutes autres opérations se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et le développement ;

et plus généralement, la société peut effectuer toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe de nature à favoriser son expansion ou son développement dans le respect des dispositions de l'article L.322-2-2 du Code des assurances ».

1.2.2. Société bénéficiaire des apports

La société **AGLM Immo**, société bénéficiaire des apports, est une société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros, dont le siège social est situé 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul. La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077.

A la date du présent rapport, l'Apporteur détient 100% du capital social et des droits de vote de la société Bénéficiaire.

La société a pour objet « en France et à l'étranger :

- la création, l'acquisition, l'exploitation, la direction, le financement, le contrôle de toutes affaires ou entreprises commerciales, industrielles, immobilières ou financières ou de tous biens immobiliers ;
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ; et
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet ».

1.3. Désignation des Biens Apportés

Terrain :

Selon les termes du Traité d'apport, l'ensemble immobilier apporté se situe :

« A Paris (75009), 65-67 rue de la Victoire et 60 rue de Provence, cadastré section AP n°44 ayant une superficie totale de 28a 77ca ».

Construction :

Les Biens Apportés sont composés d'un ensemble immobilier divisé en 3 bâtiments A, B et C à usage de bureaux, d'habitation et de commerce :

- un bâtiment en façade sur la rue de la Victoire, élevé sur quatre sous-sol, un rez-de-chaussée, et six étages, intitulé « **Bâtiment A** »,
- un bâtiment sur cour, élevé sur quatre sous-sol, un rez-de-chaussée, et quatre étages, intitulé « **Bâtiment B** »,
- un bâtiment en façade sur la rue de Provence élevé sur deux sous-sol, un rez-de-chaussée, et six étages intitulé « **Bâtiment C** ».

Observation étant ici faite que compose également les Biens Apportés une sculpture dénommée « LE CONDOTTIERE » réalisée par Monsieur Bernard Vié, implantée dans la cours intérieure de l'immeuble 65-67 rue de Provence.

(ci-après le « **Bâtiment Provence / Victoire** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'Apporteur déclare :

- « que les Biens Apportés sont loués en vertu des Baux et selon les conditions financières détaillées aux termes des états locatifs. Le Bénéficiaire dispense l'Apporteur et le notaire soussigné de rapporter plus en détails les termes et conditions des Baux déclarant les biens connaître pour en avoir eu communication préalablement au Traité d'apport ;
- qu'il n'a consenti aux termes des Baux aucune franchise de loyer au profit des locataires et qu'il ne s'est engagé à prendre à sa charge aucun travaux pour le compte des locataires, à l'exception d'une franchise de 7 mois de loyer courant du 1^{er} décembre 2016 au 30 juin 2017 d'un montant de 673.601,88 € accordée à la société EXPEDIA aux termes du bail en date du 30 juin 2016 ; de même aux termes dudit bail l'Apporteur s'est engagé à verser à la société EXPEDIA une participation financière aux travaux que ledit locataire va réaliser dans les locaux du 3^{ème} étage de l'immeuble, correspondant au montant hors taxes des travaux devant être réalisés dans la limite de 2 mois de loyer hors taxes et hors charges. Les Parties déclarent que la valeur retenue pour l'apport prend en compte cette franchise de loyer et cette prise en charge de travaux ;
- que les Biens Apportés n'ont fait l'objet d'aucune mesure administrative entraînant restriction à leur occupation et qu'il n'existe aucune convention dérogeant aux termes et engagements figurant dans les Baux ».

1.4. Evaluation des apports

Au plan comptable, l'Opération constitue un apport d'actifs isolés, exclu du champ d'application de la réglementation applicable aux opérations de fusions et assimilées. Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.

Selon les termes du Traité d'apport, la valeur réelle des Biens Apportés a été déterminée d'un commun accord entre les parties, et évaluée pour un montant de 124.490.000 euros, hors taxes ou hors droits, se répartissant comme suit :

- 110.190.000 euros hors taxes pour les Bâtiments A et B ; et
- 14.300.000 euros hors droit pour le Bâtiment C.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 124.490.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 42.000.000 euros par émission de 420 000 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 124.490.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 42.000.000 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 82.490.000 euros, qui sera inscrite au passif du bilan du Bénéficiaire dans un compte intitulé « Prime d'apport ».

Les actions nouvelles seront, dès la date de réalisation des apports, entièrement assimilées aux actions existantes du Bénéficiaire jouissant des mêmes droits et supportant les mêmes charges.

1.6. Charges et conditions des apports

La réalisation de l'apport est soumise à la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- l'approbation de l'évaluation de l'apport et à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital social du Bénéficiaire par l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Associé unique du Bénéficiaire au plus tard le 2 janvier 2017.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 2 janvier 2017 à minuit, le Traité d'apport sera résilié de plein droit et tous les droits et obligations y résultant seront considérés comme caducs, sans indemnité de part et d'autre.

L'opération projetée est soumise au régime juridique des apports en nature.

En matière de droits d'enregistrement, l'opération, soumise au régime de droit commun, donnera lieu au paiement du droit fixe prévu à l'article 810-I du Code Général des Impôts.

L'Apporteur déclare qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions de droit commun et que le présent apport s'inscrit pour lui dans le cadre de son activité économique. En conséquence, conformément aux dispositions des articles 256-II-1° et 257 du Code général des impôts, les Biens Apportés – Bâtiment A et B – ayant été achevés depuis moins de cinq ans entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'apport des Biens Apportés n'étant pas effectivement soumis à la TVA et l'Apporteur ayant pu déduire l'intégralité de la TVA supportée lors de l'acquisition ou de la réalisation de travaux à raison des Biens Apportés, il devrait en principe être procédé à une régularisation de la TVA déduite par l'Apporteur conformément à l'article 207, III 1-1° de l'annexe II au Code général des impôts pour un montant de :

- 22.038.000 € au titre des Bâtiments A et B.

Toutefois, le présent apport emportant transmission d'une universalité de biens, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, l'Apporteur est dispensé du paiement des régularisations de TVA visées ci-dessus. Le Bénéficiaire sera réputé continuer la personne de l'Apporteur notamment à raison des régularisations de la TVA déduite par l'Apporteur.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue, lors de la publication du présent Apport au service de publicité foncière, sur la base de la valeur de l'apport soit 124.490.000 €.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date des décisions de l'Associé unique de la société AGLM Immo appelé à se prononcer sur l'opération.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1 Diligences accomplies

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports.

Nous nous sommes entretenus avec les représentants et conseils des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales.

Nous avons pris connaissance de l'opération dans son ensemble et de la documentation disponible dont notamment :

- le Traité d'apport signé en date du 21 décembre 2016 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015 de la société La Mondiale ;
- les rapports d'expertises immobilières indépendantes ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2025 ; et
- l'ensemble des documents juridiques relatifs et nécessaires à notre mission

Nous nous sommes entretenus avec l'expert immobilier indépendant en charge de l'évaluation de l'ensemble immobilier ainsi qu'avec la personne en charge du suivi de cet actif chez l'Apporteur.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et libre disposition des Biens Apportés.

Nous avons demandé aux dirigeants de la société apporteuse de nous confirmer l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité, ni une mission de "due diligence" effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons pris connaissance des modalités de l'opération projetée portant sur l'apport, par la société La Mondiale, d'un ensemble immobilier au profit du Bénéficiaire.

La valeur des Biens Apportés a été établie d'un commun accord entre l'Apporteur et le Bénéficiaire.

Elle a été retenue sur la base du résultat des méthodologies d'évaluation mises en œuvre par les Experts immobiliers indépendants agréés par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR).

Elle correspond à la juste valeur communiquée en annexe des comptes consolidés de l'Apporteur et déterminée conformément à la Loi du 31 décembre 1989 sur la base des expertises quinquennales et des révisions annuelles effectuées par ces experts.

Nous avons pris connaissance des diligences mises en œuvre par les Experts. La valeur vénale de l'ensemble immobilier apporté découle de la mise en œuvre d'une double approche : par capitalisation et par comparaison.

S'agissant des Bâtiments A, B et C les Experts ont mis en œuvre la méthode par capitalisation, à titre principal, qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel.

Au cas de la présente évaluation, les Experts ont retenu la valeur vénale de l'ensemble immobilier compte tenu de son état d'occupation et de la stratégie du propriétaire quant à la gestion de l'immeuble ; ils ont en effet été tenus compte notamment des caractéristiques du bail (la durée, les modalités de renouvellement ou de sortie et indemnités éventuelles attachées, les éventuelles franchises de loyer) et des travaux prévisionnels sur l'immeuble planifiés par l'apporteur.

Cette évaluation en état d'occupation est obtenue en ajustant la valeur vénale de l'ensemble immobilier préalablement déterminée en supposant le bien loué à la valeur locative de marché ; cette valeur vénale de marché ayant été obtenue par capitalisation de la valeur locative de marché retenue sur la base de transactions et d'offres locatives jugées comparables.

Nous avons pris connaissance de l'ensemble des analyses réalisées par les Experts qui ont notamment procédé à :

- Une analyse du positionnement de l'ensemble immobilier ;
- La détermination de la valeur locative de marché ;
- La détermination de la valeur vénale à partir de la capitalisation du revenu net :
 - à partir de la valeur locative de marché ; et
 - à partir de l'état locatif de l'immeuble

S'agissant du Bâtiment C situé rue de Provence, l'Expert a mis en œuvre, à titre de recoupement, la méthode dite par comparaison. Cette approche consiste à déterminer la valeur vénale à partir des

références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle de l'ensemble expertisé.

Les analyses effectuées ainsi que les approches de valorisations mises en œuvre nous apparaissent pertinentes et conformes aux standards de l'évaluation d'un tel ensemble immobilier.

Nous avons rapproché les paramètres retenus par les Experts de la documentation juridique, comptable et financière afférente à l'ensemble immobilier et communiquée par l'Apporteur.

Nous avons en particulier pris connaissance des projections de flux de trésorerie attachés aux Biens Apportés déterminés à horizon 2025.

Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur globale des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de la non surévaluation des apports.

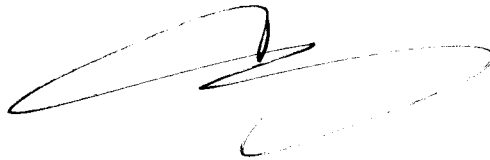
3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des Biens Apportés s'élevant à 124.490.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 42.000.000 €) majorée de la prime d'apport (soit 82.490.000 euros).

Paris, le 21 décembre 2016

Le Commissaire aux apports

Stéphane MARIE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Stéphane MARIE
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A PARIS 2EME DETENUS PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE RICHELIEU »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A PARIS 2EME PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE RICHELIEU »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société AGLM Immo (l'« **Associé unique** »), société par actions simplifiée dont le siège social est sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077 (le « **Bénéficiaire** »), en date du 24 novembre 2016 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Paris 2^{ème} devant être effectué par la société La Mondiale (ci-après l'« **Apporteur** »), au profit du Bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce (l'Apporteur et le Bénéficiaire étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** », et chacun individuellement, une « **Partie** »).

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») signé en date du 21 décembre 2016. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Bénéficiaire des apports augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport et/ou soulte.

Notre rapport vous est présenté selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Economie générale de l'opération et description des apports

L'opération porte sur l'apport au Bénéficiaire de :

- droits et biens Immobiliers situés à Paris 2^{ème} par la société La Mondiale

(Ci-après les « **Biens Apportés** » ou séparément un « **Bien Apporté** »)

(Ci-après, l' « **Opération** »).

Cette Opération s'inscrit dans le cadre plus général de la création d'une « foncière commune » aux membres du Groupe AG2R LA MONDIALE visant à faciliter la détention d'actifs immobiliers pour toutes les sociétés du Groupe. Il est ainsi envisagé d'apporter directement ou indirectement environ 200 actifs immobiliers sur la période 2016 – 2018. La société AGL Immo filiale à 100% de l'apporteur et bénéficiaire de l'apport a été créée fin 2015 dans ce contexte.

Ce projet d'apport devrait notamment permettre au Groupe de :

- regrouper le plus grand nombre d'actifs immobiliers possible au sein d'une seule structure ;
- mutualiser et diversifier les risques ;
- uniformiser les process, les outils et les pratiques d'acquisition, de gestion et de vente ;

et

- simplifier les structures de détention de l'immobilier du Groupe et constituer un véhicule lisible par le marché.

Les décisions de l'Associé unique devant statuer sur l'Opération sont prévues le 2 janvier 2017.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société apporteuse

La société **La Mondiale**, société dont les biens et droits immobiliers sont apportés (ci-après l'« **Apporteur** »), est une société d'assurances mutuelles dont le siège social est situé sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de Lille sous le numéro 775 625 635.

La société a pour objet :

- « toutes opérations d'assurance comportant des engagements dont l'exécution dépende de la durée de la vie humaine ;
- toutes opérations d'appel à l'épargne en vue de la capitalisation et comportant en échange de versements uniques ou périodiques, directs ou indirects, des engagements déterminés ;

- toutes opérations que les sociétés dont l'objet comprend les opérations définies aux deux alinéas ci-dessus sont ou seront autorisés à pratiquer ;
- toutes opérations ayant trait à la retraite ;
- toutes opérations de réassurances autorisées par la réglementation ;
- toutes opérations relatives à la souscription de contrats d'assurances pour d'autres sociétés agréées avec lesquelles elle aura conclu accord ;
- toutes autres opérations se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et le développement ;

et plus généralement, la société peut effectuer toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe de nature à favoriser son expansion ou son développement dans le respect des dispositions de l'article L.322-2-2 du Code des assurances ».

1.2.2. Société bénéficiaire des apports

La société **AGLM Immo**, société bénéficiaire des apports, est une société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros, dont le siège social est situé 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul. La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077.

A la date du présent rapport, l'Apporteur détient 100% du capital social et des droits de vote de la société Bénéficiaire.

La société a pour objet « en France et à l'étranger :

- la création, l'acquisition, l'exploitation, la direction, le financement, le contrôle de toutes affaires ou entreprises commerciales, industrielles, immobilières ou financières ou de tous biens immobiliers ;
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ; et
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet ».

1.3. Désignation des Biens Apportés

Terrain :

Selon les termes du Traité d'apport, l'ensemble immobilier apporté se situe :

« A Paris (75002), 20 et 22 rue Saint-Marc, 98 à 102 rue de Richelieu, cadastré section AG numéro 42, lieudit « 98 rue de Richelieu » pour une superficie de 23 ares 82 centiares ».

Construction :

Les Biens Apportés sont composés d'un ensemble immobilier en forme de « C » s'articulant autour de cours intérieures, élevé sur trois niveaux de sous-sol, d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages droits et d'un sixième sous brisis (ci-après le « **Bâtiment Richelieu** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'ensemble immobilier est entièrement occupé et loué à un locataire unique « L'Etat Français » par le biais d'un bail de 12 ans conclu par en date du 11 et 12 juillet 2011 pour la période courant du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2023. Etant précisé que le Preneur a renoncé à donner congé jusqu'à l'expiration de la neuvième année du bail soit le 30 juin 2020, le bail étant conclu pour une première durée ferme et irrévocable de neuf (9) années.

Aux termes dudit bail, il a notamment été convenu que le bailleur réalise des travaux d'aménagement dans les locaux loués pour un montant total maximum de 5.500.000 euros TTC.

Par ailleurs, l'Apporteur déclare au Traité d'apport :

- « qu'il n'a reçu du locataire à la date de ce jour aucun congé, aucun acte introductif d'instance ;
- qu'il n'existe pas d'impayés au titre du loyer et des charges ;
- qu'il n'existe aucune procédure contentieuse ni aucun litige avec le locataire ; et
- que les loyers ne font l'objet d'aucune procédure de délégation, nantissement, cession, opposition ou saisie-attribution dont la mainlevée ne pourrait être obtenue concomitamment aux présentes et sont librement cessibles ou nantissables sans le consentement du locataire ».

1.4. Evaluation des apports

Au plan comptable, l'Opération constitue un apport d'actifs isolés, exclu du champ d'application de la réglementation applicable aux opérations de fusions et assimilées. Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.

Selon les termes du Traité d'apport, la valeur réelle des Biens Apportés a été déterminée d'un commun accord entre les parties, et évaluée pour un montant de 112.100.000 euros, hors droits.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 112.100.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 37.500.000 euros par émission de 375 000 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 112.100.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 37.500.000 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 74.600.000 euros, qui sera inscrite au passif du bilan du Bénéficiaire dans un compte intitulé « Prime d'apport ».

Les actions nouvelles seront, dès la date de réalisation des apports, entièrement assimilées aux actions existantes du Bénéficiaire jouissant des mêmes droits et supportant les mêmes charges.

1.6. Charges et conditions des apports

La réalisation de l'apport est soumise à la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- l'approbation de l'évaluation de l'apport et à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital social du Bénéficiaire par l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Associé unique du Bénéficiaire au plus tard le 2 janvier 2017.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 2 janvier 2017 à minuit, le Traité d'apport sera résilié de plein droit et tous les droits et obligations y résultant seront considérés comme caducs, sans indemnité de part et d'autre.

L'opération projetée est soumise au régime juridique des apports en nature.

En matière de droits d'enregistrement, l'opération, soumise au régime de droit commun, donnera lieu au paiement du droit fixe prévu à l'article 810-I du Code Général des Impôts.

Bien qu'entrant dans le champ d'application de la TVA, l'apport des Biens Apportés en est exonéré en application de l'article 261-5-2° du Code général des impôts (les biens apportés ayant été achevés depuis plus de cinq ans).

L'apport des Biens Apportés n'étant pas effectivement soumis à la TVA et l'Apporteur ayant pu déduire l'intégralité de la TVA supportée lors de l'acquisition ou de la réalisation de travaux à raison des Biens Apportés, il devrait en principe être procédé à une régularisation de la TVA déduite par l'Apporteur conformément à l'article 207, III 1-1° de l'annexe II au Code général des impôts pour un montant de 2.523658 € au titres des Biens Apportés.

Toutefois, le présent apport emportant transmission d'une universalité de biens, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, l'Apporteur est dispensé du paiement des régularisations de TVA visées ci-dessus. Le Bénéficiaire sera réputé continuer la personne de l'Apporteur notamment à raison des régularisations de la TVA déduite par l'Apporteur.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue, lors de la publication du présent Apport au service de publicité foncière, sur la base de la valeur de l'apport soit 112.100.000 €.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date des décisions de l'Associé unique de la société AGLM Immo appelé à se prononcer sur l'opération.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1 Diligences accomplies

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports.

Nous nous sommes entretenus avec les représentants et conseils des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales.

Nous avons pris connaissance de l'opération dans son ensemble et de la documentation disponible dont notamment :

- le Traité d'apport signé en date du 21 décembre 2016 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante en date du 20 septembre 2016 ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2025 ; et
- l'ensemble des documents juridiques relatifs et nécessaires à notre mission

Nous nous sommes entretenus avec l'expert immobilier indépendant en charge de l'évaluation de l'ensemble immobilier ainsi qu'avec la personne en charge du suivi de cet actif chez l'Apporteur.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et libre disposition des Biens Apportés.

Nous avons demandé aux dirigeants de la société apporteuse de nous confirmer l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité, ni une mission de "due diligence" effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons pris connaissance des modalités de l'opération projetée portant sur l'apport, par la société La Mondiale, d'un ensemble immobilier au profit du Bénéficiaire.

La valeur des Biens Apportés a été établie d'un commun accord entre l'Apporteur et le Bénéficiaire.

Elle a été retenue sur la base du résultat de la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par un Expert immobilier indépendant agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR).

Elle correspond à la juste valeur communiquée en annexe des comptes consolidés de l'Apporteur et déterminée conformément à la Loi du 31 décembre 1989 sur la base des expertises quinquennales et des révisions annuelles effectuées par cet expert.

L'expert a ainsi déterminé en date du 20 septembre 2016 la valeur au 31 décembre 2016 des Biens apportés.

Nous avons pris connaissance des diligences réalisées par l'Expert. La valeur vénale de l'ensemble immobilier apporté découle de la mise en œuvre d'une double approche : par capitalisation et par comparaison.

La méthode par capitalisation consiste à appliquer un taux de rendement à la valeur locative par bail ; les valeurs locatives par nature de surface ainsi que le taux de rendement ayant été déterminés sur la base d'un échantillon de transactions récentes sur immeubles comparables et en tenant compte de la localisation, des caractéristiques de l'ensemble immobilier, de l'étude de marché réalisée et de la durée ferme résiduelle des baux.

La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur vénale à partir des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle de l'ensemble expertisé.

Il est également tenu compte de l'état d'occupation et de la stratégie du propriétaire quant à la gestion de l'immeuble ; les valorisations précédemment obtenues sont corrigées des écarts de loyers entre loyers effectifs et valeur locative, du budget de travaux et de charges non récupérables auprès des locataires, des modalités de renouvellement ou de sortie et indemnités éventuelles attachées ainsi que des éventuelles franchises de loyer.

Nous avons pris connaissance de l'ensemble des analyses réalisées par l'Expert qui a notamment procédé à :

- Une analyse du positionnement de l'immeuble ;
- La détermination de la valeur locative de marché ;
- La détermination de la valeur vénale en l'état de l'immeuble et compte tenu de son occupation

Les analyses effectuées ainsi que l'approche de valorisation mise en œuvre nous apparaissent pertinentes et conformes aux standards de l'évaluation d'un tel ensemble immobilier. Nous avons rapproché les paramètres retenus par l'Expert de la documentation juridique, comptable et financière afférente à l'ensemble immobilier et communiquée par l'Apporteur.

Nous avons en particulier pris connaissance des projections de flux de trésorerie attachés aux Biens Apportés déterminés à horizon 2025.

Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur globale des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de la non surévaluation des apports.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des Biens Apportés s'élevant à 112.100.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 37.500.000 €) majorée de la prime d'apport (soit 74.600.000 euros).

Paris, le 21 décembre 2016

Le Commissaire aux apports

Stéphane MARIE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

Stéphane MARIE
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A PARIS 8EME DETENUS PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE ROCHER »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A PARIS 8EME PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE ROCHER »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société AGLM Immo (l'« **Associé unique** »), société par actions simplifiée dont le siège social est sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077 (le « **Bénéficiaire** »), en date du 24 novembre 2016 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Paris 8^{ème} devant être effectué par la société La Mondiale (ci-après l'« **Apporteur** »), au profit du Bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce (l'Apporteur et le Bénéficiaire étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** », et chacun individuellement, une « **Partie** »).

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») signé en date du 21 décembre 2016. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Bénéficiaire des apports augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport et/ou soulte.

Notre rapport vous est présenté selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Economie générale de l'opération et description des apports

L'opération porte sur l'apport au Bénéficiaire de :

- droits et biens Immobiliers situés à Paris 8^{ème} par la société La Mondiale

(Ci-après les « **Biens Apportés** » ou séparément un « **Bien Apporté** »)

(Ci-après, l' « **Opération** »).

Cette Opération s'inscrit dans le cadre plus général de la création d'une « foncière commune » aux membres du Groupe AG2R LA MONDIALE visant à faciliter la détention d'actifs immobiliers pour toutes les sociétés du Groupe. Il est ainsi envisagé d'apporter directement ou indirectement environ 200 actifs immobiliers sur la période 2016 – 2018. La société AGL Immo filiale à 100% de l'apporteur et bénéficiaire de l'apport a été créée fin 2015 dans ce contexte.

Ce projet d'apport devrait notamment permettre au Groupe de :

- regrouper le plus grand nombre d'actifs immobiliers possible au sein d'une seule structure ;
- mutualiser et diversifier les risques ;
- uniformiser les process, les outils et les pratiques d'acquisition, de gestion et de vente ;

et

- simplifier les structures de détention de l'immobilier du Groupe et constituer un véhicule lisible par le marché.

Les décisions de l'Associé unique devant statuer sur l'Opération sont prévues le 2 janvier 2017.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société apporteuse

La société **La Mondiale**, société dont les biens et droits immobiliers sont apportés (ci-après l'« **Apporteur** »), est une société d'assurances mutuelles dont le siège social est situé sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de Lille sous le numéro 775 625 635.

La société a pour objet :

- « toutes opérations d'assurance comportant des engagements dont l'exécution dépende de la durée de la vie humaine ;
- toutes opérations d'appel à l'épargne en vue de la capitalisation et comportant en échange de versements uniques ou périodiques, directs ou indirects, des engagements déterminés ;

- toutes opérations que les sociétés dont l'objet comprend les opérations définies aux deux alinéas ci-dessus sont ou seront autorisés à pratiquer ;
- toutes opérations ayant trait à la retraite ;
- toutes opérations de réassurances autorisées par la réglementation ;
- toutes opérations relatives à la souscription de contrats d'assurances pour d'autres sociétés agréées avec lesquelles elle aura conclu accord ;
- toutes autres opérations se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et le développement ;

et plus généralement, la société peut effectuer toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe de nature à favoriser son expansion ou son développement dans le respect des dispositions de l'article L.322-2-2 du Code des assurances ».

1.2.2. Société bénéficiaire des apports

La société **AGLM Immo**, société bénéficiaire des apports, est une société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros, dont le siège social est situé 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul. La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077.

A la date du présent rapport, l'Apporteur détient 100% du capital social et des droits de vote de la société Bénéficiaire.

La société a pour objet « en France et à l'étranger :

- la création, l'acquisition, l'exploitation, la direction, le financement, le contrôle de toutes affaires ou entreprises commerciales, industrielles, immobilières ou financières ou de tous biens immobiliers ;
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ; et
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet ».

1.3. Désignation des Biens Apportés

Terrain :

Selon les termes du Traité d'apport, l'ensemble immobilier apporté se situe :

« A Paris (75008), 37, 39 et 41 rue du Rocher, un terrain cadastré section BX numéro 68, lieudit « rue du Rocher numéro 37 » pour une contenance de 15 ares 34 centiares et numéro 98, lieudit « rue du Rocher numéro 41 » pour une contenance de 2 ares 94 centiares.

Soit une contenance totale de 18 ares et 28 centiares ».

Construction :

Les Biens Apportés sont composés d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, cafétéria et locaux d'activités, consistant en un corps de bâtiment élevé sur onze (11) niveaux, à savoir :

- un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée et sept (7) étages le tout à usage de bureaux, cafétéria et activités,
- deux niveaux de sous-sol divisés en cent quarante (140) emplacements de stationnement.

(ci-après le « **Bâtiment Rocher** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'Apporteur déclare au Traité d'apport :

- « que les Biens Apportés sont loués en vertu des Baux aux sociétés BPI, OMNES CAPITAL, WEAVE GESTION et LINKEDIN et selon les conditions financières détaillées aux termes de l'Etat locatif. Le Bénéficiaire dispense l'Apporteur et le notaire soussigné de rapporter plus en détails les termes et conditions des Baux déclarant les biens connaître pour en avoir eu communication préalablement au Traité d'apport ;
- que les Biens Apportés n'ont fait l'objet d'aucune mesure administrative entraînant restriction à leur occupation et qu'il n'existe aucune convention dérogeant aux termes et engagements figurant dans les Baux ».

1.4. Evaluation des apports

Au plan comptable, l'Opération constitue un apport d'actifs isolés, exclu du champ d'application de la réglementation applicable aux opérations de fusions et assimilées. Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.

Selon les termes du Traité d'apport, la valeur réelle des Biens Apportés a été déterminée d'un commun accord entre les parties, et évaluée pour un montant de 113.260.000 euros, hors droits.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 113.260.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 38.000.000 euros par émission de 380 000 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 113.260.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 38.000.000 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 75.260.000 euros, qui sera inscrite au passif du bilan du Bénéficiaire dans un compte intitulé « Prime d'apport ».

Les actions nouvelles seront, dès la date de réalisation des apports, entièrement assimilées aux actions existantes du Bénéficiaire jouissant des mêmes droits et supportant les mêmes charges.

1.6. Charges et conditions des apports

La réalisation de l'apport est soumise à la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- l'approbation de l'évaluation de l'apport et à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital social du Bénéficiaire par l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Associé unique du Bénéficiaire au plus tard le 2 janvier 2017.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 2 janvier 2017 à minuit, le Traité d'apport sera résilié de plein droit et tous les droits et obligations y résultant seront considérés comme caducs, sans indemnité de part et d'autre.

L'opération projetée est soumise au régime juridique des apports en nature.

En matière de droits d'enregistrement, l'opération, soumise au régime de droit commun, donnera lieu au paiement du droit fixe prévu à l'article 810-I du Code Général des Impôts.

Bien qu'entrant dans le champ d'application de la TVA, l'apport des Biens Apportés en est exonéré en application de l'article 261-5-2° du Code général des impôts (les biens apportés ayant été achevés depuis plus de cinq ans).

L'apport des Biens Apportés n'étant pas effectivement soumis à la TVA et l'Apporteur ayant pu déduire l'intégralité de la TVA supportée lors de l'acquisition ou de la réalisation de travaux à raison des Biens Apportés, il devrait en principe être procédé à une régularisation de la TVA déduite par l'Apporteur conformément à l'article 207, III 1-1° de l'annexe II au Code général des impôts pour un montant de 2.605.951 € au titre des Biens Apportés.

Toutefois, le présent apport emportant transmission d'une universalité de biens, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, l'Apporteur est dispensé du paiement des régularisations de TVA visées ci-dessus. Le Bénéficiaire sera réputé continuer la personne de l'Apporteur notamment à raison des régularisations de la TVA déduite par l'Apporteur.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue, lors de la publication du présent apport au service de publicité foncière, sur la base de la valeur de l'apport soit 113.260.000 €.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date des décisions de l'Associé unique de la société AGLM Immo appelé à se prononcer sur l'opération.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1 Diligences accomplies

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports.

Nous nous sommes entretenus avec les représentants et conseils des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales.

Nous avons pris connaissance de l'opération dans son ensemble et de la documentation disponible dont notamment :

- le Traité d'apport signé en date du 21 décembre 2016 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2025 ; et
- l'ensemble des documents juridiques relatifs et nécessaires à notre mission

Nous nous sommes entretenus avec l'expert immobilier indépendant en charge de l'évaluation de l'ensemble immobilier ainsi qu'avec la personne en charge du suivi de cet actif chez l'Apporteur.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et libre disposition des Biens Apportés.

Nous avons demandé aux dirigeants de la société apporteuse de nous confirmer l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité, ni une mission de "due diligence" effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons pris connaissance des modalités de l'opération projetée portant sur l'apport, par la société La Mondiale, d'un ensemble immobilier au profit du Bénéficiaire.

La valeur des Biens Apportés a été établie d'un commun accord entre l'Apporteur et le Bénéficiaire.

Elle a été retenue sur la base du résultat de la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par un Expert immobilier indépendant agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR).

Elle correspond à la juste valeur communiquée en annexe des comptes consolidés de l'Apporteur et déterminée conformément à la Loi du 31 décembre 1989 sur la base des expertises quinquennales et des révisions annuelles effectuées par cet expert.

Nous avons pris connaissance des diligences mises en œuvre par l'Expert. La valeur vénale de l'ensemble immobilier apporté découle de la mise en œuvre de la méthode par capitalisation du revenu net.

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel.

Au cas de la présente évaluation, l'Expert a retenu la valeur vénale de l'ensemble immobilier compte tenu de son état d'occupation et de la stratégie du propriétaire quant à la gestion de l'immeuble ; il a en effet été tenu compte notamment des caractéristiques du bail (la durée, les modalités de renouvellement ou de sortie et indemnités éventuelles attachées, les éventuelles franchises de loyer) et des travaux prévisionnels sur l'immeuble planifiés par l'apporteur.

Cette évaluation en état d'occupation est obtenue en ajustant la valeur vénale de l'ensemble immobilier préalablement déterminée en supposant le bien loué à la valeur locative de marché ; cette valeur vénale de marché ayant été obtenue par capitalisation de la valeur locative de marché retenue sur la base de transactions et d'offres locatives jugées comparables.

Nous avons pris connaissance de l'ensemble des analyses réalisées par l'Expert qui a notamment procédé à :

- Une analyse du positionnement de l'immeuble ;
- La détermination de la valeur locative de marché ;
- La détermination de la valeur vénale à partir de la capitalisation du revenu net :
 - à partir de la valeur locative de marché ; et
 - à partir de l'état locatif de l'immeuble

Les analyses effectuées ainsi que l'approche de valorisation mise en œuvre nous apparaissent pertinentes et conformes aux standards de l'évaluation d'un tel ensemble immobilier.

Nous avons rapproché les paramètres retenus par l'Expert de la documentation juridique, comptable et financière afférente à l'ensemble immobilier et communiquée par l'Apporteur.

Nous avons en particulier pris connaissance des projections de flux de trésorerie attachés aux Biens Apportés déterminés à horizon 2025.

Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur globale des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de la non surévaluation des apports.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des Biens Apportés s'élevant à 113.260.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 38.000.000 €) majorée de la prime d'apport (soit 75.260.000 euros).

Paris, le 21 décembre 2016

Le Commissaire aux apports

Stéphane MARIE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small loop at the end.

Stéphane MARIE
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A PARIS 8EME DETENUS PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE ALBERT 1^{ER} »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A PARIS 8 DETENUS PAR LA SOCIETE

LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE ALBERT 1^{ER} »)

À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société AGLM Immo (l'« **Associé unique** »), société par actions simplifiée dont le siège social est sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077 (le « **Bénéficiaire** »), en date du 24 novembre 2016 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés Paris dans le 8^{ème} arrondissement devant être effectué par la société La Mondiale (ci-après l'« **Apporteur** »), au profit du Bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce (l'Apporteur et le Bénéficiaire étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** », et chacun individuellement, une « **Partie** »).

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») signé en date du 21 décembre 2016. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Bénéficiaire des apports augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport et/ou soulte.

Notre rapport vous est présenté selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Economie générale de l'opération et description des apports

L'opération porte sur l'apport au Bénéficiaire de :

- droits et biens Immobiliers situés à Paris dans le 8^{ème} arrondissement par la société La Mondiale

(Ci-après les « **Biens Apportés** » ou séparément un « **Bien Apporté** »)

(Ci-après, l'« **Opération** »).

Cette Opération s'inscrit dans le cadre plus général de la création d'une « foncière commune » aux membres du Groupe AG2R LA MONDIALE visant à faciliter la détention d'actifs immobiliers pour toutes les sociétés du Groupe. Il est ainsi envisagé d'apporter directement ou indirectement environ 200 actifs immobiliers sur la période 2016 – 2018. La société AGL Immo filiale à 100% de l'apporteur et bénéficiaire de l'apport a été créée fin 2015 dans ce contexte.

Ce projet d'apport devrait notamment permettre au Groupe de :

- regrouper le plus grand nombre d'actifs immobiliers possible au sein d'une seule structure ;
- mutualiser et diversifier les risques ;
- uniformiser les process, les outils et les pratiques d'acquisition, de gestion et de vente ;

et

- simplifier les structures de détention de l'immobilier du Groupe et constituer un véhicule lisible par le marché.

Les décisions de l'Associé unique devant statuer sur l'Opération sont prévues le 2 janvier 2017.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société apporteuse

La société **La Mondiale**, société dont les biens et droits immobiliers sont apportés (ci-après l'« **Apporteur** »), est une société d'assurances mutuelles dont le siège social est situé sis 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul, immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de Lille sous le numéro 775 625 635.

La société a pour objet :

- « toutes opérations d'assurance comportant des engagements dont l'exécution dépende de la durée de la vie humaine ;
- toutes opérations d'appel à l'épargne en vue de la capitalisation et comportant en échange de versements uniques ou périodiques, directs ou indirects, des engagements déterminés ;

- toutes opérations que les sociétés dont l'objet comprend les opérations définies aux deux alinéas ci-dessus sont ou seront autorisés à pratiquer ;
- toutes opérations ayant trait à la retraite ;
- toutes opérations de réassurances autorisées par la réglementation ;
- toutes opérations relatives à la souscription de contrats d'assurances pour d'autres sociétés agréées avec lesquelles elle aura conclu accord ;
- toutes autres opérations se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et le développement ;

et plus généralement, la société peut effectuer toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe de nature à favoriser son expansion ou son développement dans le respect des dispositions de l'article L.322-2-2 du Code des assurances ».

1.2.2. Société bénéficiaire des apports

La société **AGLM Immo**, société bénéficiaire des apports, est une société par actions simplifiée au capital de 310.010.000 euros, dont le siège social est situé 32, avenue Emile Zola – 59370 Mons en Baroeul. La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 817 487 077.

A la date du présent rapport, l'Apporteur détient 100% du capital social et des droits de vote de la société Bénéficiaire.

La société a pour objet « en France et à l'étranger :

- la création, l'acquisition, l'exploitation, la direction, le financement, le contrôle de toutes affaires ou entreprises commerciales, industrielles, immobilières ou financières ou de tous biens immobiliers ;
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ; et
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet ».

1.3. Désignation des Biens Apportés

Terrain :

Selon les termes du Traité d'apport, l'ensemble immobilier apporté se situe :

« A Paris (75008), 5, 5bis, 5ter rue François 1^{er} et 12 Cours Albert 1^{er}, cadastré section AL numéro 6, lieudit « 12 Cours Albert 1^{er} », pour une superficie de 24 ares 03 centiares ».

Construction :

Les Biens Apportés sont composés d'un ensemble immobilier divisé en 2 corps de bâtiments à usage principal de bureaux reliés entre eux et élevés sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six niveaux sur le Cours Albert 1^{er}, comprenant :

- bureaux, salles de réunion,
- restaurant inter-entreprise,
- locaux techniques,
- archives et parkings en sous-sol,
- cour intérieure au niveau R-1.

(ci-après l'« **Immeuble Albert 1^{er}** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'Apporteur déclare au Traité d'apport :

- « que les Biens Apportés sont loués, selon les conditions financières détaillées aux termes de l'Etat Locatif, aux sociétés YDES, CHRISTIAN DIOR COUTURE, SAS LOV GROUP INVEST, SAS BETCLIC EVEREST GROUP, KING AND SPALDING INTERNATIONAL LLP, SAS BANIJAY ENTERTAINEMENT, MANGAS GAMBLING ENGINEERING et à Monsieur Saman KHAN en vertu des Baux détaillés au Traité d'apport ; et
- que les Biens Apportés n'ont fait l'objet d'aucune mesure administrative entraînant restriction à leur occupation et qu'il n'existe aucune convention dérogeant aux termes des Baux.

1.4. Evaluation des apports

Au plan comptable, l'Opération constitue un apport d'actifs isolés, exclu du champ d'application de la réglementation applicable aux opérations de fusions et assimilées. Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.

Selon les termes du Traité d'apport, la valeur réelle des Biens Apportés a été déterminée d'un commun accord entre les parties, et évaluée pour un montant de 121.000.000 euros, hors droits.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 121.000.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 40.500.000 euros par émission de 405 000 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 121.000.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 40.500.000 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 80.500.000 euros, qui sera inscrite au passif du bilan du Bénéficiaire dans un compte intitulé « Prime d'apport ».

Les actions nouvelles seront, dès la date de réalisation des apports, entièrement assimilées aux actions existantes du Bénéficiaire jouissant des mêmes droits et supportant les mêmes charges.

1.6. Charges et conditions des apports

La réalisation de l'apport est soumise à la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- l'approbation de l'évaluation de l'apport et à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital social du Bénéficiaire par l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Associé unique du Bénéficiaire au plus tard le 2 janvier 2017.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 2 janvier 2017 à minuit, le Traité d'apport sera résilié de plein droit et tous les droits et obligations y résultant seront considérés comme caducs, sans indemnité de part et d'autre.

L'opération projetée est soumise au régime juridique des apports en nature.

En matière de droits d'enregistrement, l'opération, soumise au régime de droit commun, donnera lieu au paiement du droit fixe prévu à l'article 810-I du Code Général des Impôts.

Bien qu'entrant dans le champ d'application de la TVA, l'apport des Biens Apportés en est exonéré en application de l'article 261-5-2° du Code général des impôts (les biens apportés ayant été achevés depuis plus de cinq ans).

L'apport des Biens Apportés n'étant pas effectivement soumis à la TVA et l'Apporteur ayant pu déduire l'intégralité de la TVA supportée lors de l'acquisition ou de la réalisation de travaux à raison des Biens Apportés, il devrait en principe être procédé à une régularisation de la TVA déduite par l'Apporteur conformément à l'article 207, III 1-1° de l'annexe II au Code général des impôts pour un montant de 1.014.792€ au titre des Biens Apportés.

Toutefois, le présent apport emportant transmission d'une universalité de biens, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, l'Apporteur est dispensé du paiement des régularisations de TVA visées ci-dessus. Le Bénéficiaire sera réputé continuer la personne de l'Apporteur notamment à raison des régularisations de la TVA déduite par l'Apporteur.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue, lors de la publication du présent apport au service de publicité foncière, sur la base de la valeur de l'apport soit 121.000.000 €.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date des décisions de l'Associé unique de la société AGLM Immo appelé à se prononcer sur l'opération.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1 Diligences accomplies

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports.

Nous nous sommes entretenus avec les représentants et conseils des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales.

Nous avons pris connaissance de l'opération dans son ensemble et de la documentation disponible dont notamment :

- le Traité d'apport signé en date du 21 décembre 2016 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante en date du 19 septembre 2016 ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2025 ; et
- l'ensemble des documents juridiques relatifs et nécessaires à notre mission

Nous nous sommes entretenus avec l'expert immobilier indépendant en charge de l'évaluation de l'ensemble immobilier ainsi qu'avec les personnes en charge du suivi de cet actif chez l'Apporteur.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et libre disposition des Biens Apportés.

Nous avons demandé aux dirigeants de la société apporteuse de nous confirmer l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité, ni une mission de "due diligence" effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons pris connaissance des modalités de l'opération projetée portant sur l'apport, par la société La Mondiale, d'un ensemble immobilier au profit du Bénéficiaire.

La valeur des Biens Apportés a été établie d'un commun accord entre l'Apporteur et le Bénéficiaire.

Elle a été retenue sur la base du résultat de la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par un Expert immobilier indépendant agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR).

Elle correspond à la juste valeur communiquée en annexe des comptes consolidés de l'Apporteur et déterminée conformément à la Loi du 31 décembre 1989 sur la base des expertises quinquennales et des révisions annuelles effectuées par cet expert.

L'expert a ainsi déterminé en date du 19 septembre 2016 la valeur au 31 décembre 2016 des Biens apportés.

Nous avons pris connaissance des diligences réalisées par l'Expert. La valeur vénale de l'ensemble immobilier apporté découle de la mise en œuvre d'une double approche : par capitalisation et par comparaison.

La méthode par capitalisation consiste à appliquer un taux de rendement à la valeur locative par bail ; les valeurs locatives par nature de surface ainsi que le taux de rendement ayant été déterminés sur la base d'un échantillon de transactions récentes sur immeubles comparables et en tenant compte de la localisation, des caractéristiques de l'ensemble immobilier, de l'étude de marché réalisée et de la durée ferme résiduelle des baux.

La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur vénale à partir des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle de l'ensemble expertisé.

Il est également tenu compte de l'état d'occupation et de la stratégie du propriétaire quant à la gestion de l'immeuble ; les valorisations précédemment obtenues sont corrigées des écarts de loyers entre loyers effectifs et valeur locative, du budget de travaux et de charges non récupérables auprès des locataires, des modalités de renouvellement ou de sortie et indemnités éventuelles attachées ainsi que des éventuelles franchises de loyer.

Nous avons pris connaissance de l'ensemble des analyses réalisées par l'Expert qui a notamment procédé à :

- Une analyse du positionnement de l'immeuble ;
- La détermination de la valeur locative de marché ;
- La détermination de la valeur vénale en l'état de l'immeuble et compte tenu de son occupation

Les analyses effectuées ainsi que l'approche de valorisation mise en œuvre nous apparaissent pertinentes et conformes aux standards de l'évaluation d'un tel ensemble immobilier.

Nous avons rapproché les paramètres retenus par l'Expert de la documentation juridique, comptable et financière afférente à l'ensemble immobilier et communiquée par l'apporteur.

Nous avons en particulier pris connaissance des projections de flux de trésorerie attachés aux Biens Apportés déterminés à horizon 2025.

Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur globale des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de la non surévaluation des apports.

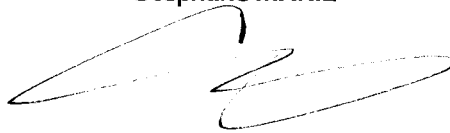
3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des Biens Apportés s'élevant à 121.000.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 40.500.000 €) majorée de la prime d'apport (soit 80.500.000 euros).

Paris, le 21 décembre 2016

Le Commissaire aux apports

Stéphane MARIE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.