

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 23/04/2018 sous le numéro de dépôt 6776

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLE

445 boulevard Gambetta
CS 60455
59338 Tourcoing Cedex

AGLM IMMO
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

-
- 1 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de titres de la société 68 Faubourg à la société AGLM IMMO
Date de l'acte : 06/03/2018
-
- 2 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de titres de la société 82-92 Réaumur à la société AGLM IMMO
Date de l'acte : 06/03/2018
-
- 3 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à Paris (Rue de l'Université) détenus par la société LA MONDIALE à la société AGLM IMMO
Date de l'acte : 06/03/2018
-
- 4 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à Paris (Rue Nélaton) détenus par la société LA MONDIALE à la société AGLM IMMO
Date de l'acte : 06/03/2018
-
- 5 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à Paris (ZAC Clichy Batignolles) détenus par la société LA MONDIALE à la société AGLM IMMO
Date de l'acte : 06/03/2018
-
- 6 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
Apport de biens et droits immobiliers à Courbevoie (Rue Henri Regnault) détenus par la société LA MONDIALE à la société AGLM IMMO
Date de l'acte : 06/03/2018
-

7 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

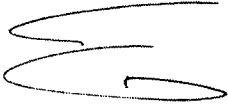
Apport de biens et droits immobiliers à Montreuil (Rue de Valmy) détenus par la société LA MONDIALE à la société AGLM IMMO

Date de l'acte : 06/03/2018

Ce dépôt reçu au greffe le 07/03/2018 a été enregistré par le greffier soussigné le 23/04/2018 sous le numéro 2018R006776 (2018 11365).

Délivré à Lille Métropole le 23 avril 2018

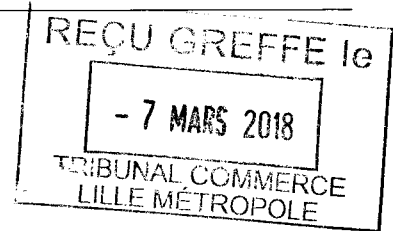
Le Greffier,



23 AVR 2018

2018 R 006776

Stéphane Marie
Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE TITRES 68 FAUBOURG
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE TITRES 68 FAUBOURG
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

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 18 décembre 2017 concernant l'apport de titres de la société 68 Faubourg (ci-après « **Faubourg** »), société à responsabilité limitée dont le siège social est sis 32 avenue Emile Zola – 59370 Mons-en-Baroeul, 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 projet de traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») en date du 6 mars 2018 et devant être signé en date du 12 mars 2018. 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 642 898 parts de la société Faubourg par la société La Mondiale

(Ci-après les « **Titres Apportés** » ou séparément un « **Titre 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 – 2019. La société AGLM Immo filiale à plus de 99% 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 des Associés devant statuer sur l'Opération sont prévues le 14 mars 2018.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société dont les titres sont apportés

La société **Faubourg**, société dont les titres sont apportés (ci-après la « **Société dont les titres sont apportés** »), est une société à responsabilité limitée 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 441 977 303.

La société a pour objet :

- « la détention en pleine propriété, la gestion et la mise en valeur d'un actif immobilier à usage principalement de bureaux à PARIS (75008), 68 rue du Faubourg Saint Honoré ;
- l'acquisition, directement ou indirectement, la propriété, l'exploitation par bail, location ou autrement et la cession éventuelle de tous autres biens et droits immobiliers en France ou à l'étranger ;

- l'édification de toutes constructions, ainsi que la réfection, l'aménagement, la mise en valeur, la transformation, l'administration et la gestion notamment immobilière de tous biens immobiliers, dont elle pourrait devenir propriétaire ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet ;
- la prise de participation sous toutes formes au capital de toutes sociétés existantes ou nouvelles ayant le même objet que celui visé ci-dessus et la gestion de ces participations ;

et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières, mobilières pouvant se rattacher directement aux objets ci-dessus spécifiés ou à tout autre objet connexe ou complémentaire ».

1.2.2. Société apporteuse

La société **La Mondiale**, société apporteuse (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 ».

1.2.3. Société bénéficiaire des apports

La société **AGLM Immo**, société bénéficiaire des apports, est une société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 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 99,63% 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 de l'immeuble appartenant à la Société dont les titres sont apportés

Terrain :

Selon les termes du Traité d'apport, l'ensemble immobilier apporté se situe 68 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75008), cadastré section 0803BN numéro 43, 22a 91ca. Il est composé par :

- Un immeuble partagé en deux bâtiments avec un jardin collectif ;
- Un parc de stationnement d'une capacité de 77 places réparties sur trois sous-sols.

Construction :

La superficie utile de l'immeuble détenu par la Société dont les titres sont apportés est de 10 094.60 m², correspondant à des surfaces de bureaux et commerces.

Situation locative :

A la date du présent rapport, une partie de l'immeuble est loué, selon les conditions financières détaillées aux termes de l'état locatif en annexe du Traité d'apport.

1.4. Evaluation des apports

Au plan comptable, le présent apport de titres de participation représentatif du contrôle de cette participation est assimilé à un apport partiel d'actifs et entre dans le champ d'application de la réglementation comptable des opérations de fusions et assimilées. S'agissant d'une opération réalisée

en sociétés sous contrôle commun, les apports doivent être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur nette comptable.

La valeur d'apport correspondant à la valeur nette comptable des Titres Apportés dans les comptes de l'Apporteur s'élève à un montant de 121.109.991,80 euros.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 121.109.991,80 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 79.749.400 euros par émission de **797 494** actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 121.109.991,80 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 79.749.400 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 41.360.591,80 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 interviendra le 14 mars 2018 au plus tard (**Date de Réalisation**) sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- l'approbation de l'apport, de son évaluation et de sa rémunération par la collectivité des associés du Bénéficiaire, dans les conditions légales et statutaires applicables, ainsi que l'émission des actions nouvelles en résultant.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 14 mars 2018 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.

Sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, le Bénéficiaire sera propriétaire des actions nouvelles à compter de la Date de Réalisation.

Les actions nouvelles seront soumises dès leur émission à toutes les stipulations des statuts et aux décisions des assemblées générales du Bénéficiaire.

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

Le Traité d'apport précise que sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, le Bénéficiaire aura la jouissance des Actions Nouvelles rétroactivement à compter du 1er janvier 2018.

En conséquence, l'Apporteur aura droit à tous les dividendes qui viendraient à être mis en distribution par le Bénéficiaire à compter du 1er janvier 2018, qu'ils proviennent de l'exercice en cours à cette date ou de réserves antérieurement constituées.

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.

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 des Associés de la société AGLM Immo appelés 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 ;
 - les comptes clos au 31 décembre 2014, au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016 de la société La Mondiale ;
 - le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31 décembre 2016 de la société 68 Faubourg ;
 - Les comptes clos au 31 décembre 2017 de la société 68 Faubourg ;
 - le rapport d'expertise immobilière indépendante de l'immeuble 68 Faubourg en date du 18 octobre 2017 ;
 - le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
 - le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2026 ;
- 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 constituant le principal actif de la société 68 Faubourg.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et libre disposition des Titres 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, des titres 68 Faubourg au profit du Bénéficiaire.

La valeur d'apport des Titres Apportés correspond à leur valeur nette comptable. Dans les comptes de l'apporteur conformément aux règles comptables applicables en France.

La valeur vénale de l'immeuble détenu par la société 68 Faubourg 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).

L'expert a ainsi déterminé en date du 18 octobre 2017 la valeur au 31 décembre 2017 des Biens Apportés.

Nous avons pris connaissance des diligences réalisées par l'Expert. La valeur vénale de l'ensemble immobilier indirectement transféré 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 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 à l'ensemble immobilier déterminés à horizon 2026.

Nous avons enfin pris connaissance des derniers comptes clos au 31 décembre 2017 de la société 68 Faubourg.

L'actif net réévalué au 31 décembre 2017 sur la base de la valeur d'expertise de l'ensemble immobilier détenu apparaît supérieure à la valeur d'apport.

Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur 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 d'apport s'élevant à 121.109.991,80 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 79.749.400 €) majorée de la prime d'apport (soit 41.360.591,80 euros).

Paris, le 6 mars 2018

Le Commissaire aux apports,



RSM Paris
Stéphane MARIE
Associé

26 AVR 2018

2018 Rca 776

Stéphane Marie
Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE TITRES 82-92 REAUMUR
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE TITRES 82-92 REAUMUR
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

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 18 décembre 2017 concernant l'apport de titres de la société 82-92 Réaumur (ci-après « **Réaumur** »), société par actions simplifiée dont le siège social est sis 32 avenue Emile Zola – 59370 Mons-en-Baroeul, 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 projet de traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») en date du 6 mars 2018 et devant être signé en date du 12 mars 2018. 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 1 420 000 actions de la société Réaumur par la société La Mondiale

(Ci-après les « **Titres Apportés** » ou séparément un « **Titre 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 – 2019. La société AGLM Immo filiale à plus de 99% 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 des Associés devant statuer sur l'Opération sont prévues le 14 mars 2018.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société dont les titres sont apportés

La société **Réaumur**, société dont les titres sont apportés (ci-après la « **Société dont les titres sont apportés** »), est une société par action simplifiée 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 351 185 889.

La société a pour objet :

- « l'activité de prestation de services, plus particulièrement dans les domaines de la Gestion, du Marketing et de l'Informatique ;
- la promotion immobilière et toute opération de construction, achat, revente, relevant directement ou indirectement de ladite activité ;
- l'acquisition, la gestion, la location et l'exploitation de patrimoines mobiliers et immobiliers détenus directement ou indirectement ou par l'intermédiaire d'autres entités juridiques ;

- *l'acquisition et la gestion de titres de portefeuilles et de toutes participations dans toute société ;*
- *la création, l'acquisition, l'exploitation, la location de tous fonds de commerce ;*
- *la participation de la société à toutes entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social, et ce, par tous moyens, notamment par voie de créations de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique ;*

et généralement, faire toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe de nature à favoriser le développement du patrimoine social ».

1.2.2. Société apporteuse

La société **La Mondiale**, société apporteuse (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 ».

1.2.3. Société bénéficiaire des apports

La société **AGLM Immo**, société bénéficiaire des apports, est une société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 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 99,63% 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 de l'immeuble appartenant à la Société dont le titres sont apportés

Terrain :

Selon les termes du Traité d'apport, l'ensemble immobilier apporté se situe 82-92 rue Réaumur, 213-215 rue Saint-Denis et 40 rue Dussoubs à Paris (75002), cadastré section AN numéro 43, lieu-dit « 40 rue Dussoubs » pour une contenance de 22a 91ca.

Construction :

Le bâtiment est édifié sur cinq niveaux de sous-sol à usage de parkings, d'un rez-de chaussée avec mezzanines et de 6 étages.

La superficie utile de l'immeuble détenu par la Société dont les titres sont apportés est de 12 096 m².

Situation locative :

A la date du présent rapport, une partie de l'immeuble est loué, selon les conditions financières détaillées aux termes de l'état locatif en annexe du Traité d'apport.

1.4. Evaluation des apports

Au plan comptable, le présent apport de titres de participation représentatif du contrôle de cette participation est assimilé à un apport partiel d'actifs et entre dans le champ d'application de la

règlementation comptable des opérations de fusions et assimilées. S'agissant d'une opération réalisée en sociétés sous contrôle commun, les apports doivent être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur nette comptable.

La valeur d'apport correspondant à la valeur nette comptable des Titres Apportés dans les comptes de l'Apporteur s'élève à un montant de 112.771.894,09 euros.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 112.771.894,09 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 66.646.500 euros par émission de **666 465** actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 112.771.894,09 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 66.646.500 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 46.125.394,09 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 interviendra le 14 mars 2018 au plus tard (**Date de Réalisation**) sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- l'approbation de l'apport, de son évaluation et de sa rémunération par la collectivité des associés du Bénéficiaire, dans les conditions légales et statutaires applicables, ainsi que l'émission des actions nouvelles en résultant.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 14 mars 2018 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.

Sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, le Bénéficiaire sera propriétaire des actions nouvelles à compter de la Date de Réalisation.

Les actions nouvelles seront soumises dès leur émission à toutes les stipulations des statuts et aux décisions des assemblées générales du Bénéficiaire.

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

Le Traité d'apport précise que sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, le Bénéficiaire aura la jouissance des Actions Nouvelles rétroactivement à compter du 1er janvier 2018.

En conséquence, l'Apporteur aura droit à tous les dividendes qui viendraient à être mis en distribution par le Bénéficiaire à compter du 1er janvier 2018, qu'ils proviennent de l'exercice en cours à cette date ou de réserves antérieurement constituées.

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.

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 des Associés de la société AGLM Immo appelés 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 ;
 - les comptes clos au 31 décembre 2014, au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016 de la société La Mondiale ;
 - le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31 décembre 2016 de la société 82-92 Réaumur ;
 - Les comptes clos au 31 décembre 2017 de la société 82-92 Réaumur ;
 - le rapport d'expertise immobilière indépendante de l'immeuble 82-92 Réaumur en date du 15 novembre 2016, actualisé pour une valeur au 31 décembre 2017 ;
 - le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
 - le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2026 ;
- 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 constituant le principal actif de la société 82-92 Réaumur.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et libre disposition des Titres 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, des titres 82-92 Réaumur au profit du Bénéficiaire.

La valeur d'apport des Titres Apportés correspond à leur valeur nette comptable. Dans les comptes de l'apporteur conformément aux règles comptables applicables en France.

La valeur vénale de l'immeuble détenu par la société 82-92 Réaumur 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).

L'expert a ainsi déterminé par actualisation de l'évaluation réalisée en date du 15 novembre 2016 la valeur au 31 décembre 2017 des Biens Apportés.

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 (i) la méthode par capitalisation du revenu net et (ii) la méthode des Discounted Cash Flows concernant spécifiquement le bail à construction (places de parking).

La méthode par capitalisation 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.

La méthode des Discounted Cash Flows consiste, dans le cas particulier du bail à construction, à actualiser, au coût moyen pondéré des capitaux engagés, la somme des flux de redevance prévisionnels ainsi que la valeur de revente des constructions à l'expiration du bail.

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 à l'ensemble immobilier déterminés à horizon 2026.

Nous avons enfin pris connaissance des derniers comptes clos au 31 décembre 2017 de la société 82-92 Réaumur.

L'actif net réévalué au 31 décembre 2017 sur la base de la valeur d'expertise de l'ensemble immobilier détenu apparaît supérieure à la valeur d'apport.

Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur 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 d'apport s'élevant à 112.771.894,09 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 66.646.500 €) majorée de la prime d'apport (soit 46.125.394,09 euros).

Paris, le 6 mars 2018

Le Commissaire aux apports



RSM Paris
Stéphane MARIE
Associé

2018

2018 R 006776

Stéphane Marie
Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

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 18 décembre 2017 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Paris (rue de l'Université) 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 projet de traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») en date du 6 mars 2018 et devant être signé en date du 12 mars 2018. 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 (rue de l'Université) 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 – 2019. La société AGLM Immo filiale à plus de 99% 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 des Associés devant statuer sur l'Opération sont prévues le 14 mars 2018.

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 650.010.000 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 99,63% 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 (75007), 137 et 139 rue de l'Université et 10 à 16 rue Jean Nicot à l'angle de ces deux voies, cadastré comme suit :

- numéro 74, lieudit « 10 rue Jean Nicot », d'une superficie de 32a 03ca ».

Construction :

Les Biens Apportés sont composés de deux bâtiments à usage principal de bureaux d'une surface de plancher totale de 12 871,20 m² le « **Bâtiment Université** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'ensemble immobilier est loué, selon les conditions financières détaillées aux termes de l'état locatif en annexe du Traité d'apport.

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 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 123.110.000 euros, hors taxes.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 123.110.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 58.426.200 euros par émission de **584 262** actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 123.110.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 58.426.200 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 64.683.800 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 des Associés du Bénéficiaire au plus tard le 14 mars 2018.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 14 mars 2018 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.

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens Apportés à compter de la Date de Réalisation.

Le Traité d'apport précise que le Bénéficiaire aura la jouissance des Biens Apportés rétroactivement à compter du 1er janvier 2018 par (i) la prise de possession de la partie vacante des Biens Apportés et (ii) par la perception des loyers au titre des Baux.

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.

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 des Associés de la société AGLM Immo appelés 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 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014, au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante en date du 27 septembre 2017 ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2026 ;
- 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 par actualisation de l'évaluation réalisée en date du 15 novembre 2016 la valeur au 31 décembre 2017 des Biens Apportés.

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 2026.

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 123.110.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 58.426.200 €) majorée de la prime d'apport (soit 64.683.800 euros).

Paris, le 6 mars 2018

Le Commissaire aux apports



RSM Paris
Stéphane MARIE
Associé

Stéphane Marie
Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

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 18 décembre 2017 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Paris (rue Nélaton) 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 projet de traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») en date du 6 mars 2018 et devant être signé en date du 12 mars 2018. 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 (rue Nélaton) 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 – 2019. La société AGLM Immo filiale à plus de 99% 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 des Associés devant statuer sur l'Opération sont prévues le 14 mars 2018.

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 650.010.000 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 99,63% 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 (75015), 3 à 11 rue Nélaton et 8-10 boulevard de Grenelle, cadastré comme suit :

- numéro 18, lieudit « 8 boulevard de Grenelle », d'une superficie de 74a 76ca ».

Construction :

Les Biens Apportés se situent dans un ensemble immobilier à usage de bureaux et parkings (ci-après le « **Bâtiment Grenelle** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'ensemble immobilier est loué, selon les conditions financières détaillées aux termes de l'état locatif en annexe du Traité d'apport.

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 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 318.000.000 euros, hors taxes.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 318.000.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 150.918.300 euros par émission de **1 509 183** actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 318.000.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 150.918.300 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 167.081.700 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 des Associés du Bénéficiaire au plus tard le 14 mars 2018.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 14 mars 2018 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.

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens Apportés à compter de la Date de Réalisation.

Le Traité d'apport précise que le Bénéficiaire aura la jouissance des Biens Apportés rétroactivement à compter du 1er janvier 2018 par (i) la prise de possession de la partie vacante des Biens Apportés et (ii) par la perception des loyers au titre des Baux.

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.

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 des Associés de la société AGLM Immo appelés 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 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014, au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante en date du 27 septembre 2017 ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2026 ;
- 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 27 septembre 2017 la valeur au 31 décembre 2017 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 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 2026.

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 318.000.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 150.918.300 €) majorée de la prime d'apport (soit 167.081.700 euros).

Paris, le 6 mars 2018

Le Commissaire aux apports



RSM Paris
Stéphane MARIE
Associé

23 AVR 2019

2018 B 006 776

Stéphane Marie
Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

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 18 décembre 2017 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Paris (ZAC Clichy Batignolles) 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 projet de traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») en date du 6 mars 2018 et devant être signé en date du 12 mars 2018. 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 (ZAC Clichy Batignolles) 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 – 2019. La société AGLM Immo filiale à plus de 99% 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 des Associés devant statuer sur l'Opération sont prévues le 14 mars 2018.

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 650.010.000 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 99,63% 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 (75017), lot 05 de la ZAC Clichy Batignolles, cadastré comme suit :

- numéro 41, lieudit « 6 rue Christine de Pisan », d'une superficie de 2a 51ca,
- numéro 44, lieudit « 6 rue Christine de Pisan », d'une superficie de 25ca,
- numéro 51, lieudit « 116/P3 rue de Saussure », d'une superficie de 1ha 42a 02ca,
- numéro 20, lieudit « 147 rue Cardinet » d'une superficie de 21a 84ca,
- numéro 24, lieudit « 147 rue Cardinet » d'une superficie de 37a 28ca,
- numéro 12, lieudit « 183 avenue de Clichy » d'une superficie de 4a 02ca,
- numéro 14, lieudit « 183 avenue de Clichy » d'une superficie de 1a 86ca,
- numéro 26, lieudit « 183 avenue de Clichy » d'une superficie de 6a 22ca,
- numéro 40, lieudit « 183/P45 avenue de Clichy » d'une superficie de 17a 22ca,
- numéro 45, lieudit « 183/P42 avenue de Clichy » d'une superficie de 20a 24ca,
- numéro 23, lieudit « 147 rue Cardinet » d'une superficie de 3a 01ca,
- numéro 25, lieudit « 147 rue Cardinet » d'une superficie de 1ha 50a 19ca,
- numéro 29, lieudit « 147 rue Cardinet » d'une superficie de 4a 07ca,
- numéro 32, lieudit « 147 rue Cardinet » d'une superficie de 4a 52ca,
- numéro 61, lieudit « 147/P60 rue Cardinet » d'une superficie de 7a 09ca ».

Construction :

Les Biens Apportés sont composés du volume numéro 1100 comprenant un immeuble d'une surface de plancher de 21 219,70 m² répartis sur des bureaux et des commerces (ci-après le « **Bâtiment Batignolles** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'ensemble immobilier est loué, selon les conditions financières détaillées aux termes de l'état locatif en annexe du Traité d'apport.

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 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 205.000.000 euros, hors taxes.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 205.000.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 97.290.100 euros par émission de 972 901 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 205.000.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 97.290.100 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 107.709.900 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 des Associés du Bénéficiaire au plus tard le 14 mars 2018.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 14 mars 2018 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.

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens Apportés à compter de la Date de Réalisation.

Le Traité d'apport précise que le Bénéficiaire aura la jouissance des Biens Apportés rétroactivement à compter du 1er janvier 2018 par (i) la prise de possession de la partie vacante des Biens Apportés et (ii) par la perception des loyers au titre des Baux.

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 assujéti 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.

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 des Associés de la société AGLM Immo appelés 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 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014, au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante en date du 27 septembre 2017 ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2026 ;
- 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 27 septembre 2017 la valeur au 31 décembre 2017 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 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 2026.

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 205.000.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 97.290.100 €) majorée de la prime d'apport (soit 107.709.900 euros).

Paris, le 6 mars 2018

Le Commissaire aux apports



RSM Paris
Stéphane MARIE
Associé

Stéphane Marie
Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A COURBEVOIE (RUE HENRI REGNAULT) DETENUS PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE COURBEVOIE »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A COURBEVOIE (RUE HENRI REGNAULT) PAR LA SOCIÉTÉ
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE COURBEVOIE »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

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 18 décembre 2017 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Courbevoie (rue Henri Regnault) 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 projet de traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») en date du 6 mars 2018 et devant être signé en date du 12 mars 2018. 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 Courbevoie (rue Henri Regnault) 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 – 2019. La société AGLM Immo filiale à plus de 99% 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 des Associés devant statuer sur l'Opération sont prévues le 14 mars 2018.

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 650.010.000 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 99,63% 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

Bien Apporté 1

Terrain :

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

« A Courbevoie (92400), 1 à 13 avenue Albert Gleizes, 61 rue Henri Regnault et 11 à 15 avenue André Prothin, cadastré comme suit :

- numéro 193, lieudit « 1 avenue Albert Gleizes », d'une superficie de 43a 60ca ».

Construction :

Le Bien Apporté correspondent à un ensemble immobilier à usage de bureaux, avec restaurant interentreprise (ci-après le « **Bâtiment Exaltis** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'ensemble immobilier est loué, selon les conditions financières détaillées aux termes de l'état locatif en annexe du Traité d'apport.

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 des baux* ».

Bien Apporté 2

Terrain :

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

« A Courbevoie (92400), avenue Albert Gleizes et avenue André Prothin, cadastré comme suit :

- numéro 194, lieudit « 1 avenue Gambetta », d'une superficie de 01a 33ca ».

Construction :

Le Bien Apporté correspond à une passerelle piétonnière de liaison du Bâtiment Exaltis avec la place de la Coupole.

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 185.000.000 euros, hors taxes.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 185.000.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 87.798.300 euros par émission de **877 983** actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 185.000.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 87.798.300 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 97.201.700 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 des Associés du Bénéficiaire au plus tard le 14 mars 2018.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 14 mars 2018 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.

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens Apportés à compter de la Date de Réalisation.

Le Traité d'apport précise que le Bénéficiaire aura la jouissance des Biens Apportés rétroactivement à compter du 1er janvier 2018 par (i) la prise de possession de la partie vacante des Biens Apportés et (ii) par la perception des loyers au titre des Baux.

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.

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 des Associés de la société AGLM Immo appelés 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 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014, au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante en date du 22 septembre 2017 ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2026 ;
- 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 22 septembre 2017 la valeur au 31 décembre 2017 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 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 2026.

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 185.000.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 87.798.300 €) majorée de la prime d'apport (soit 97.201.700 euros).

Paris, le 6 mars 2018

Le Commissaire aux apports



RSM Paris
Stéphane MARIE
Associé

Stéphane Marie
Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 650.010.000 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A MONTREUIL (RUE DE VALMY) DETENUS PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE MONTREUIL »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A MONTREUIL (RUE DE VALMY) PAR LA SOCIETE
LA MONDIALE (DESIGNE CI-APRES L'« IMMEUBLE MONTREUIL »)
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

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 18 décembre 2017 concernant l'apport d'actifs immobiliers situés à Montreuil (rue de Valmy) 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 projet de traité d'apport (le « **Traité d'apport** ») en date du 6 mars 2018 et devant être signé en date du 12 mars 2018. 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 Montreuil (rue de Valmy) 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 – 2019. La société AGLM Immo filiale à plus de 99% 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 des Associés devant statuer sur l'Opération sont prévues le 14 mars 2018.

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 650.010.000 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 99,63% 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 Montreuil (93100), 57-65 rue du Préfet Claude Erignac, 46-50 rue Armand Carrel et 24 rue de Valmy, cadastré section BC numéro 120, lieudit « 48 rue Armand Carrel » pour une superficie de 59 a 47ca ».

Construction :

Les Biens Apportés correspondent à un ensemble immobilier d'une surface utile de 16.728m² à usage principal de bureaux, locaux d'activités commerciales et parkings (ci-après le « **Bâtiment Montreuil** »).

Situation locative :

A la date du présent rapport, l'ensemble immobilier est loué, selon les conditions financières détaillées aux termes de l'état locatif en annexe du Traité d'apport.

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 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 90.000.000 euros, hors taxes.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 90.000.000 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 42.712.700 euros par émission de **427 127** actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 90.000.000 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 42.712.700 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 47.287.300 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 des Associés du Bénéficiaire au plus tard le 14 mars 2018.

A défaut de réalisation de la Condition suspensive susvisée au plus tard le 14 mars 2018 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.

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens Apportés à compter de la Date de Réalisation.

Le Traité d'apport précise que le Bénéficiaire aura la jouissance des Biens Apportés rétroactivement à compter du 1er janvier 2018 par (i) la prise de possession de la partie vacante des Biens Apportés et (ii) par la perception des loyers au titre des Baux.

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^{er} 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.

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 des Associés de la société AGLM Immo appelés 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 ;
- les comptes clos au 31 décembre 2014, au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016 de la société La Mondiale ;
- le rapport d'expertise immobilière indépendante en date du 22 septembre 2017 ;
- le suivi budgétaire de l'actif immobilier ;
- le Business Plan de l'actif immobilier à horizon 2026 ;
- 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 22 septembre 2017 la valeur au 31 décembre 2017 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 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 2026.

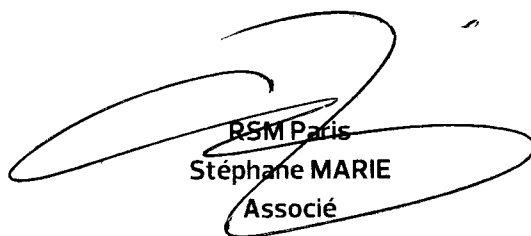
Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur globale des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de la non surévaluation des apports.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des Biens Apportés s'élevant à 90.000.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 42.712.700 €) majorée de la prime d'apport (soit 47.287.300 euros).

Paris, le 6 mars 2018

Le Commissaire aux apports



RSM Paris
Stéphane MARIE
Associé