

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 17/06/2019 sous le numéro de dépôt 10625

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

Numéro du Dépôt : 2019R010625 (2019 21814) Date du dépôt : 17/06/2019

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

Apport de biens et droits immobiliers détenus par la société LA MONDIALE à la société AGLM IMMO

Date de l'acte : 14/06/2019

Délivré à Lille Métropole le 17 juin 2019

Le Greffier,



17 JUIN 2019

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



AGLM IMMO

Société par actions simplifiée au capital de 1.487.018.200 euros

Siège social : 32, avenue Emile Zola

59370 Mons en Baroeul

817 487 077 RCS Lille

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS DETENUS PAR LA SOCIETE

LA MONDIALE

A LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

REPORTING FISCAL DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

APPORT DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS DETENUS PAR LA SOCIÉTÉ

LA MONDIALE

À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux actionnaires

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés de la société AGLM Immo, société par actions simplifiée au capital social de 1 487 018 200 Euros, dont le siège social est à Mons-en-Baroeul (59370) 32, avenue Emile Zola, identifiée au RCS de Lille sous le numéro 817 487 077 (le « **Bénéficiaire** »), en date du 30 novembre 2018, concernant l'apport de 13 biens immeubles (les « **Biens Apportés** ») devant être effectuée par la société La Mondiale, société d'assurance mutuelle sur la base de mutualisation régie par le Code des assurances dont le siège social est à Mons-en-Baroeul (59370) 32, avenue Emile Zola, identifiée au RCS de Lille sous le numéro 817 487 077 (la « **Partie Apportante** »),

l'apportant, en vertu de la décision unanime des associés de la société La Mondiale, société d'assurance mutuelle sur la base de mutualisation régie par le Code des assurances dont le siège social est à Mons-en-Baroeul (59370) 32, avenue Emile Zola, identifiée au RCS de Lille sous le numéro 817 487 077 (la « **Partie Apportante** »),

« **Parties** » et l'ordonnance n° 2018-12-12 du 12 décembre 2018.

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport le « **Traité d'apport** » signé en date du 11 juin 2019. 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 applicable 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 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 souche.

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 par l'Apporteur au bénéfice du Bénéficiaire de 13 biens immobiliers situés en région parisienne.

Cette opération s'inscrit donc dans le cadre plus général de la poursuite de la création d'une « fondère 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 à la société AGLM Immo.

Cet apport s'inscrit donc dans le cadre des objectifs du Groupe visant à :

- regrouper le plus grand nombre d'actifs immobiliers possible au sein d'une seule structure
- mutualiser et diversifier les risques
- uniformiser les processus, 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.

Le bien apporté est décrit ci-dessous, ainsi que son affectation.

Le bien est affecté à la société AGLM Immo, filiale à 100% de la Fondère commune.

1.2.1. Société apporteuse

La société **La Mondiale** (société dont les biens et droits immobiliers sont apportés) est une société d'assurance mutuelle sur la vie et de capitalisation régie par le Code des assurances dont le siège social est à Mons-en-Barrois (59370) 32 avenue Émile Zola dont l'adresse RCS de Lille sous le numéro 775 325 635.

La société a pour objet :

- « toutes opérations d'assurance comportant des engagements dont l'exécution dépend de la durée de la vie humaine ;
- toutes opérations d'appel en épargne en vue d'une capitalisation et comportant en échange des versements uniques ou périodiques directs ou indirects des engagements déterminés ;
- toutes opérations que les sociétés dont l'apport comprend les opérations dévolues aux deux alinéas ci-dessus sont ou seront autorisées par l'État ;
- toutes opérations ayant trait à la retraite ;
- toutes opérations de réassurance autorisées par la réglementation ;
- toutes opérations relatives à la souscription de contrats d'assurances pour d'autres sociétés agréées avec lesquelles elle aura conclu un accord ;
- toutes autres opérations se rapportant 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 social de 1.487.018.200 Euros, dont le siège social est à Mons-en-Baroeul (59370), 32, avenue Emile Zola, identifiée au RCS de Lille sous le numéro 817 487 077.

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 ».

1.2.3. Lien entre les sociétés

Le capital social du Bénéficiaire est à ce jour détenu à hauteur de 88,19% par la société LA MONDIALE, à l'adresse suivante : 10 rue de la République, 92100 Boulogne-Billancourt (92100) (France), immatriculée au RCS de Boulogne-Billancourt sous le numéro 313 121 121.

Il est précisé que les biens apportés sont :

Il est apporté la pleine propriété des Biens Apportés désignés au Traité d'apport à savoir :

- Les biens immobiliers situés 1 rue Auguste Mayet à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) (« **Biens ASNIERES** ») ;
- Les biens immobiliers situés 58-60 rue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) (« **Biens BOULOGNE-BILLANCOURT** ») ;
- Les biens immobiliers situés 44-46-48 rue de Chateaudun et 49-51-53-55-57 rue Saint Lazare à PARIS (9ème arrondissement) (« **Biens CHATEAUDUN** ») ;
- Les biens immobiliers situés 161 et 163 rue de Courcelles à PARIS (17ème arrondissement) (« **Biens COURCELLES** ») ;
- Les biens immobiliers situés 65 à 67 avenue de la Grande Armée, 4 rue Pergolèse à PARIS (16ème arrondissement) (« **Biens GRANDE ARMEE** ») ;
- Les biens immobiliers situés 92, 94, 96 et 96bis boulevard Haussmann, 74, 76, 78 et 80 rue d'Anjou, 7 à 11 rue de la République et 35 rue Pasquier à PARIS (8ème arrondissement) (« **Biens HAUSSMANN** ») ;
- Les biens immobiliers situés 37 rue de Liège à PARIS (8ème arrondissement) (« **Biens LIEGE** ») ;
- Les biens immobiliers situés 22 boulevard Malesherbes à PARIS (8ème arrondissement) (« **Biens MALESHERBES** ») ;

- Les biens immobiliers situés Avenue Léon Gaumont à MONTREUIL-SOUS-BOIS (93100) (« **Biens MONTREUIL** ») ;
- Les biens immobiliers situés ZAC de PANTIN et ZAC de l'OURCQ à PANTIN (93500) (**Biens PANTIN**) ;
- Les biens immobiliers situés 8 rue de Penthievre à PARIS (8ème arrondissement) (« **Biens PENTHIEVRE** ») ;
- Les biens immobiliers situés 37-39 quai de Dion Bouton et 13 square Léon Blum à PUTEAUX (92800) (« **Biens PUTEAUX** ») ;
- Les biens immobiliers situés 9 rue du Commandant Rivière à SURESNES (92150) (« **Biens SURESNES** »).

1.4. Evaluation des apports

La présente opération constitue un apport d'actifs isolés et est par conséquent exclue du champ d'application des règles comptables en matière de fusion et opérations assimilées. Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes du Bénéficiaire pour leur valeur réelle.

La valeur totale des Biens Apportés est évaluée à 1 172 190 000 euros, répartie entre chaque bien immeuble comme suit d'après le Traité d'apport :

ASNIERES MAY ET	22 230 000 €
BOULOGNE VAILLANT "UP WEST"	75 540 000 €
MONTREUIL GAUMONT	112 890 000 €
PANTIN	128 000 000 €
PARIS LEEGE	68 700 000 €
PARIS MATHESHERBES	128 170 000 €
PARIS PENTHIEVRE	19 620 000 €
PUTEAUX DION BOUTON	23 290 000 €
SURESNES COMMANDANT RIVIERE	
TOTAL	1 172 190 000 €

Cette valeur a été retenue sur la base de rapports d'expertise immobilière établis au 31 décembre 2018 par un cabinet indépendant.

L'Apport est consenti à titre pur et simple sans prise en charge d'aucun passif par le Bénéficiaire.

1.5. Rémunération des apports

1.5.1. Augmentation du capital social du Bénéficiaire

En rémunération de l'apport des Biens Apportés effectuée par l'Apporteur au bénéfice du Bénéficiaire, évaluée à la somme de 1 172 190 000 euros, le Bénéficiaire émettra au bénéfice de l'Apporteur 5 308 827 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées.

En conséquence le Bénéficiaire augmentera son capital social d'une somme de 530 882 700 euros.

1.5.2. Prime d'apport

La différence entre

- La valeur des Biens Apportés, qui s'élève à la somme de	1 172 190 000 €
- Et le montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire destinée à rémunérer l'Apport des Biens Apportés, qui s'élève à la somme de	530 882 700 €

Sous la somme de	641 307 300 €

Constituera une prime d'apport qui sera inscrite au passif du bilan du Bénéficiaire sur un compte intitulé Prime d'apport.

1.6. Charges et conditions des apports

Condition suspensive de l'apport

La réalisation de l'Apport est soumise à 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 du Bénéficiaire au plus tard le 30 juin 2019.

Le Bénéficiaire est autorisé à solliciter l'apport des Biens Apportés par le Bénéficiaire, à condition que le Bénéficiaire ait obtenu l'approbation de l'évaluation de l'Apport et la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital social du Bénéficiaire par l'Assemblée Générale Extraordinaire du Bénéficiaire au plus tard le 30 juin 2019.

Régime fiscal

Rebut imposable des plus-values: Apporteur déclare au Trésor d'apport

- qu'il a son siège social en France
- qu'il dépend du Service des impôts de la Direction des Grandes Entreprises, situé 8, Rue Courtois 93305 PANTIN Cedex, ou il est identifié sous le numéro SIRET 7756256350013

TVA

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, l'Apport des Biens Apportés entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions des articles 256-II-1 du Code général des impôts.

Bien qu'entrant dans le champ d'application de la TVA, l'Apport des Biens Apportés en est exonéré en application de l'article 261-II-2 du Code général des impôts (les Biens Apportés ayant été achetés pour plus de cinquante ans) à l'exception des Biens Apportés suivants:

- BOULOGNE-BILLANCOURT
PANTIN

- CHATEAUDUN.
- PENTHIEVRE.

Les Biens Apportés susvisés ayant été achevés depuis moins de cinq ans, l'apport desdits biens entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions des articles 256-II-1 et 257 du Code général des impôts.

Droits de mutation :

L'Apport sera enregistré au droit fixe prévu par les dispositions de l'article 810.1 du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière :

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication de l'apport des Biens Apportés au service de publicité foncière sur la base de la valeur de l'apport (soit 1 172 190 000 €).

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

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

2.1.1. Description des diligences accomplies par le Commissaire aux 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 rapports d'expertise immobilière en date de valeur du 31 décembre 2018 ;
- la fiche de suivi interne de l'actif immobilier ;
- et
- l'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs et nécessaires à notre mission.

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 accrédeur 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 13 biens immobiliers 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 les Experts Immobiliers indépendants agréés par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

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

La méthode par capitalisation consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier en divisant son revenu net par le taux de rendement moyen du marché immobilier. Ce taux de rendement est déterminé à partir d'un échantillon de transactions récentes sur des biens comparables et en tenant compte de la localisation, des caractéristiques de l'ensemble immobilier de l'étude de marché réalisée et de la durée réelle résiduelle des baux.

La méthode par capitalisation consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier en divisant son revenu net par le taux de rendement moyen du marché immobilier. Ce taux de rendement est déterminé à partir d'un échantillon de transactions récentes sur des biens comparables et en tenant compte de la localisation, des caractéristiques de l'ensemble immobilier de l'étude de marché réalisée et de la durée réelle 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 chaque immobilité expertisée.

Il est également tenu compte dans certains cas de l'état d'occupation et de la stratégie du propriétaire quant à la gestion de l'immobilier. Les valorisations préliminaires obtenues sont corrigées des écarts de loyers actuels, des 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 incertitudes éventuelles attachées ainsi que des éventuelles franchises de loyer.

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

- Une analyse du positionnement des immeubles
- 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 des Biens Apportés.

Nous avons rapproché les paramètres retenus par les Experts de la documentation juridique, comptable et financière afférente aux Biens Apportés et communiquée par l'Apporteur.

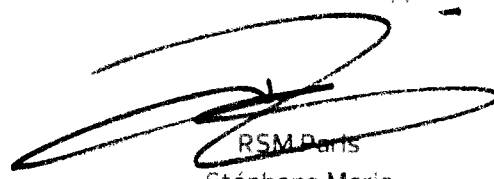
Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur globale des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de la non surévaluation des apports.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des Biens Apportés s'élevant à 1172190,000 euros, n'est pas surevaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de 1172190,000 euros, soit 1 172 190,000 euros, mentionné en annexe 1.

Paris le 14 juin 2019

Le Commissaire aux apports



RSM Paris
Stéphane Marie
Associé