

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 07/11/2018 sous le numéro de dépôt 17312

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 : 2018R017312 (2018 47592) Date du dépôt : 07/11/2018

1 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports
- *Apport de titres SCI AG2R PATRIMOINE*
Date de l'acte : 31/10/2018

Délivré à Lille Métropole le 7 novembre 2018

Le Greffier,



EANE

VALELLA

LEALLA

- 7 NOV. 2018

2018 R017512

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



AGLM IMMO
Société par actions simplifiée au capital de 1.233.551.500 euros
Siège social : 32, avenue Emile Zola
59370 Mons en Baroeul
817 487 077 RCS Lille

APPORT DE TITRES SCI AG2R PATRIMOINE
À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT DE TITRES SCI AG2R PATRIMOINE
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 16 juillet 2018 concernant l'apport de titres de la société SCI AG2R Patrimoine (ci-après la « **Société** »), société civile immobilière dont le siège social est sis 35 boulevard Brune – 75014 Paris, devant être effectué par les sociétés AG2R Réunica Prévoyance, Prima et ViaSanté (ci-après les « **Apporteurs** » et chacun individuellement un « **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 31 octobre 2018 dont la signature est prévue au plus tard le 30 novembre 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 2 378 315 parts sociales de la société SCI AG2R PATRIMOINE réparties comme suit :

- 1 783 576 parts sociales détenues par AG2R Réunica Prévoyance ;
- 415 261 parts sociales détenues par Prima ;
- 179 478 parts sociales détenues par ViaSanté.

(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 poursuite 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 mi-novembre 2018.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société dont les titres sont apportés

La société SCI **AG2R Patrimoine**, société dont les titres sont apportés, est une société civile immobilière au capital social de 356.747,25 euros, dont le siège social est situé sis 35, boulevard Brune – 75014 Paris, immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de Paris sous le numéro 393 819 990.

La société a pour objet :

- « l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apports ou autrement, la propriété,

- *l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles, biens et droits immobiliers, neufs ou anciens, situés en France,*
- *et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet ci-dessus, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. ».*

1.2.2. Sociétés apporteuses

La société **AG2R Réunica Prévoyance**, personne morale de droit privé à but non lucratif régie par le titre III du livre IX du Code de la sécurité sociale, dont le siège social est à PARIS (14ème arrondissement), 35 boulevard Brune, identifiée sous le numéro SIREN 333 232 270.

La société **PRIMA**, société anonyme au capital de 30.489.803,45 Euros, dont le siège social est à PARIS (14ème arrondissement), 37 boulevard Brune, identifiée au SIREN sous le numéro 333 193 795 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

La société **ViaSanté**, personne morale de droit privé à but non lucratif, soumise aux dispositions du livre II du Code de la mutualité, dont le siège social est à PARIS (8ème arrondissement), 104-111 boulevard Haussmann, immatriculée auprès du Secrétaire général du conseil supérieur de la mutualité sous le numéro SIREN 777 927 120.

(ci-après ensemble les « **Apporteurs** »)

1.2.3. Société bénéficiaire des apports

La société **AGLM Immo**, société bénéficiaire des apports, est une société par actions simplifiée au capital de 1.233.551.500 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.

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 ».*

Le capital social du Bénéficiaire est à ce jour détenu à hauteur de 99,81% par la société LA MONDIALE et à hauteur de 0,19% par la société AG2R REUNICA PREVOYANCE.

1.3. Immeubles appartenant à la Société dont les titres sont apportés

- 15 et 19 rue du Logis du Roy à AMIENS (80000),
- 20 avenue Carnot à BESANCON (25000),
- 191 rue de Monte Cassino à BEZIERS (34000),
- 19 place Saint Aphrodise à BEZIERS (34000),
- 26 place Gambetta à BORDEAUX (33000),
- 10 rue Edmond Poillot à CHARTRES (28000),
- 12 rue Edmond Poillot à CHARTRES (28000),
- 12 rue du Gros Chêne à CHAVILLE (92000),
- Route de la Pointe des Sables à FORT DE FRANCE (97000),
- 55 rue du Luxembourg à LILLE (59000),
- 23 boulevard Victor Hugo à LIMOGES (87000),
- 1 rue Augustine Variot à MALAKOFF (92000),
- 3 avenue Cantini à MARSEILLE (13000),
- 65 avenue Jacques Cartier à MONTPELLIER (34000),
- Rue du Grand Rabbin Haguenauer à NANCY (54000),
- 18 et 20 rue Hoche à NEVERS (58000),
- 5 rue Berlioz à NICE (06000),
- 53 rue Notre Dame de la Recouvrance, 2 rue des Chats Ferrés à ORLEANS (45000),
- 54 rue de Ponthieu à PARIS (75008),
- 10 rue du Colisée à PARIS (75008),
- 14 rue de Clapeyron à PARIS (75008),
- 26 rue de Montholon à PARIS (75009),
- 40 avenue Edison à PARIS (75013),
- 35 et 37 boulevard Brune à PARIS (75014),
- 27 boulevard Ney à PARIS (75018),
- 170 et 174 boulevard de la Villette à PARIS (75019),
- 36bis et ter boulevard Dupleix à QUIMPER (29000),
- 24 et 26 boulevard de Beaumont à RENNES (35000),
- 22 rue Gadeau de Kerville à ROUEN (76000),
- Place Jules Moch à SETE (34200),
- 15 rue du Verdon à STRASBOURG (67000),
- 22 rue des Filles Dieu à TROYES (10000).

Chaque ensemble immobilier fait l'objet d'une description détaillée au Traité d'apport, mentionnant notamment la localisation, les servitudes, la désignation des biens et droits, l'origine de propriété, la situation locative, la situation hypothécaire.

1.4. Evaluation des apports

Au plan comptable, les présents apports de titres de participation représentatifs du contrôle de cette participation entrent dans le champ d'application de la réglementation comptable sur les fusions et opérations assimilées. Ces apports sont assimilés à des apports partiels d'actifs constituant une branche d'activité. Ces apports seront ainsi transcrits dans les comptes de la Bénéficiaire pour la valeur comptable des Titres Apportés au bilan des sociétés apporteurs.

La valeur d'apport s'élève à un montant de 248.663.283 euros.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport (soit 248.663.283 euros), il sera procédé à une augmentation du capital social du Bénéficiaire d'un montant de 168.574.900 euros par émission de **1 685 749** actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur des apports consentis par l'Apporteur (soit 248.663.283 euros) et la valeur de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 168.574.900 euros) constituera une prime d'apport pour un montant global de 80.088.383 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

- Approbation de l'Apport des Parts Apportées par les Associés du Bénéficiaire

La réalisation de l'Apport et de l'émission des Actions Nouvelles conformément aux présentes interviendra le 30 novembre 2018 au plus tard, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- o 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.

L'Apport n'interviendra qu'à compter du jour de la réalisation de cette Condition Suspensive.

A défaut de réalisation de cette Condition Suspensive au plus tard le 30 novembre 2018 à minuit, le Traité d'Apport sera caduc de plein droit et tous les droits et obligations résultant du Traité d'Apport seront considérés comme caducs, sans indemnité de part et d'autre, sauf pour les Parties à en proroger la durée d'un commun accord

Le Bénéficiaire s'oblige à déposer aux rangs des minutes du notaire soussigné une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire constatant la réalisation de la Condition Suspensive ci-dessus visée.

Il donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout clerc de l'étude du notaire soussigné à l'effet de signer l'Acte Réitératif.

- Agrément du Bénéficiaire en qualité d'associé de la Société

L'Article 9 des statuts de la Société stipule qu'en cas de cession des Parts Sociales de la Société à des tiers étrangers à la Société, un agrément préalable des associés, émis dans les conditions de l'article 22 des statuts de la Société est requis à peine de nullité.

La réalisation de l'Apport et de l'émission des Actions Nouvelles conformément aux présentes interviendra le 30 novembre 2018 au plus tard, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive suivante :

- agrément du Bénéficiaire en qualité d'associé de la Société conformément aux stipulations de l'article 22 des statuts de la Société.

L'Apport n'interviendra qu'à compter du jour de la réalisation de cette Condition Suspensive.

A défaut de réalisation de cette Condition Suspensive au plus tard le 30 novembre 2018 à minuit, le Traité d'Apport sera caduc de plein droit et tous les droits et obligations résultant du Traité d'Apport seront considérés comme caducs, sans indemnité de part et d'autre, sauf pour les Parties à en proroger la durée d'un commun accord

Le Bénéficiaire s'oblige à déposer aux rangs des minutes du notaire soussigné une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la Société agréant le Bénéficiaire en qualité de nouvel associé.

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, le Bénéficiaire sera propriétaire des Parts Apportées 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. A cet égard, l'Apporteur déclare avoir parfaite connaissance des statuts du Bénéficiaire pour en avoir eu communication préalablement aux présentes.

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 des Conditions Suspensives, le Bénéficiaire aura la jouissance des Parts Apportées rétroactivement à compter du 30 novembre 2018 au plus tard.

En conséquence, le Bénéficiaire aura droit à tous les dividendes qui viendraient à être mis en distribution par la Société à compter du 30 novembre 2018 au plus tard, 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 2017 des Apporteurs ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31 décembre 2017 de la société SCI AG2R patrimoine;
- Les comptes au 30 juin 2018 de la société SCI AG2R Patrimoine ;
- Les rapports d'expertise immobilière indépendante des immeubles détenus par SCI AG2R Patrimoine en date 31 décembre 2017 ;
- Les Promesses de vente des immeubles concernés par une cession ;
- l'ensemble des documents juridiques 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 Titres Apportés.

Nous avons demandé aux dirigeants de la Société 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 les sociétés AG2R Réunica Prévoyance, Prima et ViaSanté, des titres SCI AG2R Patrimoine au profit du Bénéficiaire.

La valeur d'apport des Titres Apportés correspond à leur valeur nette comptable dans les comptes des Apporteurs conformément aux règles comptables applicables en France.

Nous avons pris connaissance de la valeur réelle des titres apportés, retenue dans le cadre de la détermination de la rémunération des apports.

Les titres de la société SCI AG2R Patrimoine ont été évalués sur la base de l'actif net réévalué après réévaluation des actifs immobiliers détenus.

Les valeurs vénale des immeubles détenus par la société SCI AG2R Patrimoine ont été retenues sur la base :

- du résultat de la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par différents Experts immobiliers indépendants agréés par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR). ;
- des promesses de vente portant sur les actifs le cas échéant.

Les Experts ont ainsi déterminé la valeur au 31 décembre 2017 de chaque Immeuble.

Nous avons pris connaissance des diligences mises en œuvre par les Experts. Les valeurs vénale des ensembles immobiliers apportés découlent de la mise en œuvre de :

- (i) la méthode par capitalisation du revenu net ;
- (ii) la méthode par comparaison directe.

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.

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

- Une analyse des positionnements respectifs des immeubles ;
- La détermination de la valeur locative de marché pour chaque immeuble ;

- La détermination de la valeur vénale à partir de la capitalisation du revenu net pour chaque immeuble :
 - 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 ensembles immobiliers.

Nous avons rapproché les paramètres retenus par les Experts de la documentation juridique, comptable et financière afférente aux différents immeubles indirectement transférés.

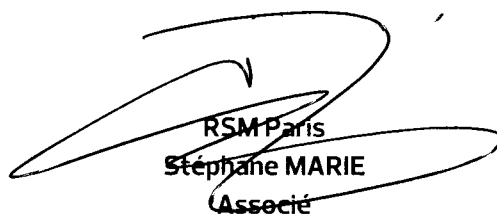
Sur ces bases et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible d'affecter la valeur globale des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de la non surévaluation des apports.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur d'apport s'élevant à 248.663.283 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 168.574.900 €) majorée de la prime d'apport (soit 80.088.383 euros).

Paris, le 31 octobre 2018

Le Commissaire aux apports



RSM Paris
Stéphane MARIE
Associé