

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 24/06/2020 sous le numéro de dépôt 10254



RSM Paris

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr

AGLM IMMO

Société par actions simplifiée au capital de 2.199.060.300 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 À
LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

AGLM IMMO

Société par actions simplifiée au capital de 2.199.060.300 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 SOCIÉTÉ LA MONDIALE À LA SOCIÉTÉ AGLM IMMO
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

Aux Associés,

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 2.199.060.300 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 17 biens immeubles (les « **Biens Apportés** »), devant être effectué par la société La Mondiale, société d'assurance mutuelle sur la vie et de capitalisation, 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 775 625 635 (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 de ce jour et devant être signé en date du 2 juillet 2020. 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 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 par l'Apporteur au bénéficiaire de 17 biens immobiliers situés dans la métropole lilloise et constituant le siège social de l'Apporteur.

Cette opération s'inscrit dans le cadre plus général de la poursuite de la constitution d'une « foncière commune » aux membres du groupe AG2R La Mondiale (le « Groupe ») visant à faciliter la détention d'actifs immobiliers pour toutes les sociétés du Groupe.

Cet apport s'inscrit 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 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.

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, 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-Baroeul (59370), 32 avenue Emile Zola, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille sous le numéro 775 625 635.

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 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 social de 2.199.060.300 Euros, dont le siège social est à Mons-en-Baroeul (59370), 32, avenue Emile Zola, identifiée 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 ».*

1.2.3. Lien entre les sociétés

Le capital social du Bénéficiaire est à ce jour détenu à hauteur de 92,01% par la société LA MONDIALE, à hauteur de 6,07% par la société AG2R REUNICA PREVOYANCE, à hauteur de 1,30% par la société PRIMA et à hauteur de 0,61% par la société VIASANTE.

1.3. Désignation des Biens Apportés

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

- Les biens immobiliers situés pour partie sur la Commune de MONS-EN-BAROEUL (59370), 52 rue Emile Zola, 9 avenue Virnot, 6-8-10 rue Jean-Jacques Rousseau, pour partie sur la Commune de LILLE (59000), rue César Franck (**« Biens Siège Social »**) ;
- Les biens immobiliers situés 10 Place Simon Vollant et 1 rue de Denain à LILLE (59000) (**« Lots de copropriété »**) ;
- Un ensemble immobilier à usage de crèche situés 4 place de la République à MONS-EN-BAROEUL (59370) (**« Crèche »**) ;
- Les biens immobiliers situés pour partie sur la Commune de MONS-EN-BAROEUL (59370), avenue Virnot, pour partie sur la Commune de LILLE (59000), avenue des Jardins (**« Parking Jardins »**) ;

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 29.150.000 euros, répartie entre chaque bien immeuble comme suit d'après le Traité d'apport :

Bien immeuble apporté	Valeur de l'apport
Biens siège social	26 770 000 €
Lots de copropriété	250 000 €
Crèche	910 000 €
Parkings Jardins	1 220 000 €
Total	29 150 000 €

Cette valeur a été retenue sur la base de rapports d'expertise immobilière établis au 31 décembre 2019 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 effectué par l'Apporteur au profit du Bénéficiaire, évalué à la somme de 29.150.000 euros, le Bénéficiaire émettra au bénéfice de l'Apporteur 12 698 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées.

En conséquence, le Bénéficiaire augmentera son capital social d'une somme de 12.369.800 euros.

1.5.2. Prime d'apport

La différence entre :

- La valeur des Biens Apportés, qui s'élève à la somme de	29.150.000 €
- 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	12.369.800 €

Soit la somme de	16.780.200 €

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 2 juillet 2020.

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

A défaut de réalisation de la Condition Suspensive au plus tard le 2 juillet 2020 à minuit, le Traité d'Apport sera résilié 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.

Régime fiscal :

Pour l'imposition des plus-values l'Apporteur déclare au Traité 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, 93505 PANTIN Cedex, où il est identifié sous le numéro SIRET 77562563500013.

TVA :

L'Apporteur déclare au Traité d'Apport :

- Que les Biens Apportés n'ont pas fait l'objet d'une immobilisation dans ses livres en vue d'être affectés à une activité de location assujettie à la TVA., et
- Qu'il n'a pas opté à l'assujettissement à la TVA des baux consentis à la société LA MONDIALE GROUPE s'agissant des Biens Siège Social, à la société LA MONDIALE EXECUTIVE s'agissant des Lots de Copropriété, à l'ASSOCIATION LES MONDILOUS s'agissant de la Crèche.

Droits de mutation :

L'Apport sera enregistré au droit fixe prévu par les dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière :

La contribution de sécurité immobilière sera perçue, lors de la publication au service de la publicité foncière de Lille 1, sur la base de la valeur des Biens Apportés, savoir :

- l'apport des Biens Siège Social est évalué à la somme de VINGT SIX MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (26.770.000€),
- l'apport des Lots de Copropriété est évalué à la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000€),
- l'apport de la Crèche est évalué à la somme de NEUF CENT DIX MILLE EUROS (910.000€),
- l'apport du Parking Jardins est évalué à la somme de UN MILLION DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (1.220.000€).

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.

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 rapports d'expertise immobilière d'octobre 2017 et leurs actualisations du 17 septembre 2019 ;
- les éléments 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 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 Biens Apportés 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 l'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 la valeur au 31 décembre 2019 des Biens Apportés.

Nous avons pris connaissance des diligences réalisées par l'Expert. La valeur vénale des immeubles apportés découle principalement de la mise en œuvre pour chaque immeuble 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 chaque immeuble expertisé.

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'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 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 tels biens immobiliers.

Nous avons rapproché les paramètres retenus par l'Expert 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 29 150 000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital du Bénéficiaire (soit 12 369 800 euros) majorée de la prime d'apport (soit 16 780 200 euros).

Paris, le 19 juin 2019

Le Commissaire aux apports

RSM Paris

**Stéphane Marie
Associé**