

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 12/12/2022 sous le numéro de dépôt 24656

Rapport du Commissaire aux apports

Apport de parts sociales de la SCI Ampère Villiers par les institutions AG2R Prévoyance et Arpège Prévoyance au bénéfice de la SAS AGLM IMMO

AGLM IMMO

Société par actions simplifiée
au capital de 2 247 244 600 euros
32, avenue Emile Zola
59370 Mons-en-Barœul
817 487 077 RCS Lille Métropole

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris - Ile-de-France et membre de
la Compagnie régionale de Versailles
et du Centre
RCS Nanterre 632 013 843
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport du Commissaire aux apports

Apport de parts sociales de la SCI Ampère Villiers par les institutions AG2R Prévoyance et Arpège Prévoyance au bénéfice de la SAS AGLM IMMO

A l'Assemblée générale de la société **AGLM IMMO**,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre décision en date du 12 octobre 2022, concernant l'apport de parts de la **SCI Ampère Villiers** par les institutions **AG2R Prévoyance** et **Arpège Prévoyance** au bénéfice de la **SAS AGLM IMMO**, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports envisagés a été arrêtée dans les contrats d'apport de droit sociaux signés le 9 décembre 2022 (ci-après les « Contrats d'Apports ») par les apporteurs et le bénéficiaire. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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 de la prime d'apport.

Notre mission prenant fin avec le dépôt de notre rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

1 Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Dans un souci d'optimisation et de réorganisation du **groupe AG2R, AG2R Prévoyance et Arpège Prévoyance**, détenant respectivement 60% et 40% du capital de la **SCI Ampère Villiers**, souhaitent apporter l'intégralité des parts sociales de cette SCI à la **SAS AGLM IMMO** afin que celle-ci en devienne l'actionnaire unique une fois les titres apportés.

C'est dans ce contexte que les parties ont arrêté les termes des Contrats d'Apports afin de fixer les conditions et modalités selon lesquelles les apporteurs feront, chacun, apport des parts sociales qu'ils détiennent à la date de réalisation définie dans les Contrats d'Apports dans la société **SCI Ampère Villiers**, en contrepartie de l'émission d'actions nouvelles par la **SAS AGLM IMMO**.

1.2 Présentation des parties et liens entre elles

Il est prévu d'apporter des titres de la société **SCI Ampère Villiers**, société civile immobilière au capital social de 15 244,90 € dont le siège social est situé 154, rue Anatole France 92300 Levallois, immatriculée au Registre du Commerce et de Nanterre sous le numéro 394 802 110.

1.2.1 Les Apporteurs

Les apporteurs sont les suivants :

- **AG2R Prévoyance**, institution de prévoyance régie par le code de la Sécurité sociale, inscrite au répertoire Sirene sous le numéro 333 232 270, dont le siège social est situé 14, Boulevard Malesherbes 75008 PARIS ;
- **Arpège Prévoyance**, institution de prévoyance régie par le code de la Sécurité sociale, inscrite au répertoire Sirene sous le numéro 315 588 376, dont le siège social est situé 143, avenue Aristide Briand 68200 Mulhouse.

1.2.2 La société bénéficiaire des apports

SAS AGLM IMMO, Société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 32, avenue Emile Zola 59370 Mons-en-Baroeul, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 817 487 077.

SAS AGLM IMMO a été constituée le 4 décembre 2015 et immatriculée au RCS de Lille le 23 décembre 2015. Sa durée est de 99 ans à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 23 décembre 2114. A la date des présentes, le capital social de **SAS AGLM IMMO** s'élève à 2.247.244.600 euros, divisé en 22.472.446 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, toutes souscrites et entièrement libérées.

SAS AGLM IMMO a pour objet social, en France et à l'étranger :

- L'acquisition, par quelque mode que ce soit, la propriété, la construction, la restructuration, la rénovation de tous immeubles et/ou biens et droits immobiliers ;
- La souscription et l'achat d'actions, d'obligations, de valeurs mobilières ou de parts sociales ou de titres quelconques de sociétés détenant (ou ayant vocation à détenir, en cas de société nouvelle), directement ou indirectement, des immeubles et/ou des biens et droits immobiliers et/ou des fonds de commerce ou administrant de tels biens ou donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété (les « Participations ») ;
- Toutes opérations quelconques destinées à mettre en valeur le patrimoine immobilier ainsi que la gestion et l'administration des immeubles, des biens et droits immobiliers, des fonds de commerce et des Participations (les « Actifs »), notamment par voie de location en nu ou en meublé, de location-gérance ou autrement, cette gestion incluant, au besoin et en fonction de la stratégie arrêtée par le Président, la cession, l'échange ou la transmission par quelque mode que ce soit de tout Actif (notamment par voie d'apport, fusion ou autre opération équivalente) ;
- La conclusion de toutes conventions de financement pour les besoins de la réalisation de son objet, et notamment la conclusion de tous emprunts bancaires et de toutes conventions d'avances en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention des financements nécessaires aux opérations visées aux paragraphes ci-dessus ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- Toutes prestations de services en matière commerciale, administrative, financière, stratégique, ou autres, au profit et à destination exclusifs des Participations ainsi que toutes opérations de prêts ou d'avance en compte courant ou autre mode de financement des Participations ; le contrôle et la direction de ces Participations ;
- Toutes opérations d'escompte, de reports, prêts, crédits ou autres et, d'une manière générale, toutes opérations de finance ou de trésorerie ;
- Toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles ou financières, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement. Plus généralement, toutes opérations quelconques pouvant contribuer à la réalisation de son objet social.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.2.3 La société SCI Ampère Villiers dont les titres doivent faire l'objet d'un apport

SCI Ampère Villiers a été constituée le 14 avril 1994 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre en date du 21 avril 1994. Ses statuts ont été mis à jour le 23 juin 2021.

Sa durée est de 99 ans à compter de son immatriculation d'origine (sauf en cas de prolongation ou de dissolution anticipée décidée par les associés), soit jusqu'au 21 avril 2093. Son capital s'élève à 15.244,90 €, divisé en 1.000 parts sociales de valeur nominale de 15,2449 € chacune et intégralement libérées.

SCI Ampère Villiers a pour objet social, tant en France qu'à l'étranger :

- L'administration et la location, par bail, ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société viendrait à être propriétaire ou qu'elle ferait construire ou rénover ;
- La propriété et la gestion de valeurs mobilières,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement à l'objet ci-dessus prévu, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.2.4 Liens entre les parties concernées

A la date de l'apport, **AG2R Prévoyance** et **Arpège Prévoyance** sont co-actionnaires de la **SCI Ampère Villiers** et actionnaires de **SAS AGLM IMMO** à hauteur de respectivement de 5,94% et 0,4%. La **SAS AGLM IMMO** ne détient aucune part sociale de la **SCI Ampère Villiers** préalablement à l'opération d'Apport envisagée.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Dans le cadre de la présente opération, il est prévu que les apporteurs apportent des parts sociales de la **SCI Ampère Villiers**. Selon les Contrats d'Apport, les parties ont convenu de valoriser les parts sociales apportées comme suit :

- Un apport de 400 parts sociales devant être effectué par **Arpège Prévoyance**, qui représentent 40% du capital et des droits de vote de la **SCI Ampère Villiers**, et impliquant une entité sous contrôle distinct, et donc un apport en valeur réelle, déterminée selon la méthode de l'actif net réévalué. En conséquence, la valeur totale de l'ensemble des parts sociales de la **SCI Ampère Villiers** apportées s'établit à la somme totale de 8.520.000 euros.

Le nombre total d'actions à émettre en rémunération de cet apport sera calculé sur la base de la valeur réelle des titres apportés par **Arpège Prévoyance**, soit 8.520.000 euros.

- Un apport de 600 parts sociales par **AG2R Prévoyance** qui représentent 60% du capital et des droits de vote de la **SCI Ampère Villiers** et conférant donc le contrôle de cette dernière, impliquant des entités sous contrôle distinct, et donc un apport à la valeur réelle, déterminée selon la méthode de l'actif net réévalué. En conséquence, la valeur totale de l'ensemble des parts sociales de la **SCI Ampère Villiers** apportées s'établit à la somme totale de 12.780.000 euros.

Le nombre total d'actions à émettre en rémunération de cet apport sera calculé sur la base de la valeur réelle des titres apportés par **AG2R Prévoyance**, soit 12.780.000 euros.

Selon les dispositions de l'article 6.1 des Contrats d'Apport, et conformément aux dispositions de l'article 210 B – 1 du Code Général des Impôts, les présents apports sont sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du CGI en matière d'IS.

1.3.2 Rémunération des apports

Pour la détermination de la rémunération des apports, conformément aux Contrats d'Apports, il a été retenu la valeur réelle des parts sociales apportées, soit un montant total de 21.300.000 euros.

En rémunération des apports, la **SAS AGLM IMMO** émettra ainsi 85.832 nouvelles actions ordinaires, chacune d'une valeur de 100 euros de nominal. Ces 85.832 nouvelles actions émises seront attribuées aux apporteurs proportionnellement à leurs apports respectifs à la date des présentes, soit :

- 34.333 actions nouvelles attribuées à **Arpège Prévoyance**, représentant une augmentation de capital de 3.433.300 euros assortie d'une prime d'apport de 5.086.700 euros ;
- 51.499 actions nouvelles attribuées à **AG2R Prévoyance**, représentant une augmentation de capital de 5.149.900 euros avec une prime d'apport de 7.630.100 euros.

Elles porteront jouissance à compter de la date de réalisation prévue aux Contrats d'Apports et seront, dès cette date, entièrement assimilées aux actions déjà émises par la **SAS AGLM IMMO**. La **SAS AGLM IMMO** aura la propriété et la jouissance des Titres Apportés à compter de la date de réalisation prévue aux Contrats d'Apports.

La **SAS AGLM IMMO** procédera à une augmentation de son capital au bénéfice des apporteurs, proportionnellement à leurs apports respectifs, de 8.583.200 euros, soit la différence entre la valeur d'apport des titres apportés et le montant nominal de l'augmentation de capital constituant au passif du bilan de la **SAS AGLM IMMO** une prime d'apport de 12.716.800 euros sur laquelle porteront les droits de tous les associés actuels et nouveaux de la **SAS AGLM IMMO**.

1.4 Présentation des apports

Les apports envisagés se décomposent comme suit :

- Les 400 parts sociales **SCI Ampère Villiers** devant être apportées par **Arpège Prévoyance** et représentant 40% du capital et des droits de vote, ont été évaluées à leur valeur réelle, soit un montant total s'élevant à 8.520.000 euros ;
- Les 600 parts sociales **SCI Ampère Villiers**, devant être apportées par **AG2R Prévoyance** et représentant 60% du capital et des droits de vote, ont été évaluées à leur valeur réelle, soit un montant total s'élevant à 12.780.000 euros.

Sur ces bases, la valeur globale des apports s'élève à un montant total de 21.300.000 euros.

2 Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur l'absence de surévaluation des apports effectués par les apporteurs. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à l'opération.

Elle ne saurait être assimilée à 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. Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de consultation des associés appelés à se prononcer sur l'opération d'apport.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Nous avons plus particulièrement effectué les diligences suivantes :

- nous avons pris connaissance du contexte et des objectifs de l'apport, objet du présent rapport ;
- nous avons eu un entretien avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- nous avons vérifié la pleine propriété des titres apportés ainsi que le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports ;
- nous avons examiné la documentation juridique afférente à l'opération (projets de résolutions) ainsi que les Contrats d'Apport entre les apporteurs et la société bénéficiaire ;
- nous avons pris connaissance des états financiers sociaux au 31 décembre 2021 et du rapport annuel du commissaires aux comptes afférent, ainsi que de la situation comptable au 30 juin 2022 de la **SCI Ampère Villiers** ;
- nous avons pris connaissance des modalités de détermination de l'actif net réévalué de la **SCI Ampère Villiers** qui a servi de base à la détermination de la valeur réelle des apports ;
- nous avons pris connaissance des états financiers sociaux au 31 décembre 2021 et du rapport annuel du commissaires aux comptes afférent, ainsi que de la situation comptable au 30 juin 2022 de la SAS AGLM IMMO ;
- nous avons pris connaissance des modalités de détermination de l'actif net réévalué de la SAS AGLM IMMO qui a servi de base à la détermination de la valeur d'échange ;

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du Président de la société bénéficiaire des apports nous confirmant les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport

Les apports s'élèvent à un montant total de 21.300.000 euros portant sur 1 000 parts sociales de la société **SCI Ampère Villiers** (sur un total de 1.000 parts sociales) se décomposant comme suit :

- 400 parts sociales pour 8.520.000 euros, apportées à la valeur réelle par **Arpège Prévoyance** et représentant 40 % de son capital ;
- 600 parts sociales pour 12.780.000 euros, apportées à la valeur réelle par **AG2R Prévoyance** et représentant 60 % de son capital.

Les parties ont ainsi retenu comme valeur d'apport :

- la valeur réelle pour Arpège Prévoyance au motif que cet apport implique des entités sous contrôle distinct ;
- la valeur réelle pour AG2R Prévoyance au motif que cet apport implique des entités sous contrôle distinct.

Selon l'article 741-1 du plan comptable général, il convient de déterminer pour chaque opération d'apports de titres si ces opérations impliquent des entités sous contrôle commun ou sous contrôle distinct. Par conséquent, le principe de valorisation retenu par les parties pour valoriser les parts sociales apportées n'appelle pas de remarque de notre part.

2.3 Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par les apporteurs des parts sociales de la **SCI Ampère Villiers**, objet de l'apport.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

La valeur d'apport des 1.000 parts sociales de la **SCI Ampère Villiers** s'élève à 21.300.000 euros.

La valeur des parts de la SCI AMPERE VILLIERS a été calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation ci-après :

- Sur la base des comptes des sociétés arrêtées au 30 juin 2022,
- Sur la base de la dernière expertise de l'Hôtel Ampère arrêtée en date du 31 mars 2022, envoyée en date du 27 juin 2022 (expert indépendant : Jones Lang Lassalles). Cette expertise prend notamment en compte le bail récemment signé.

Nous avons vérifié les modalités de calcul de cet actif net réévalué qui prend en compte la valeur du bien immobilier ressortant d'une expertise immobilière en date du 27 juin 2022. La valeur de l'ensemble du bien a été calculée selon l'approche par les flux futurs actualisés, la méthode par comparaison en prix à la clé (fonction du nombre de chambres de l'établissement exploitant) étant utilisée comme méthode de recoupement. La méthode utilisée et les hypothèses de situation locatives retenues et les hypothèses financières nous semblent appropriées pour ce type de bien à usage commercial. Au terme de l'analyse de l'expert immobilier la valeur vénale du bien détenu par la SCI Ampère Villiers s'élève à 31.328.318 € hors droits.

Nous avons également pris connaissance de la situation comptable au 30 juin 2022 de la **SCI Ampère Villiers** utilisée pour déterminer les autres composantes de l'actif net réévalué. Ces éléments ne sont pas de nature à remettre en cause les valeurs d'apport.

En définitive, les apports peuvent être retenus pour les valeurs proposées.

3 Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que :

- la valeur de l'apport s'élevant à 8.520.000 euros et devant être consenti par **Arpège Prévoyance**, n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire augmentée de la prime d'apport ;
- la valeur de l'apport s'élevant à 12.780.000 euros et devant être consenti par **AG2R Prévoyance**, n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire augmentée de la prime d'apport.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 décembre 2022

Le Commissaire aux apports,

Grant Thornton
Membre de Grant Thornton International

Katell Morvan
Associée