

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 11/12/2024 - 25441 - 2015 B 03618 - 817 487 077 - AGLM IMMO

Rapport du Commissaire aux Apports relatif à l'apport de deux immeubles de LA MONDIALE au bénéfice de la SAS AGLM IMMO

AGLM IMMO

Société par actions simplifiée
au capital de 2 255 827 800 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 relatif à l'apport de deux immeubles de LA MONDIALE 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 18 septembre 2024, concernant l'apport de deux immeubles de la société d'assurance mutuelle LA MONDIALE 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 traités d'apports de droit sociaux signés le 9 décembre 2024 (ci-après les « Contrats d'Apports ») par l'apporteur et le bénéficiaire.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et est bien réelle. 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 parc immobilier du **groupe AG2R LA MONDIALE**, un inventaire des immeubles a été effectué.

C'est dans ce contexte que les parties ont arrêté les termes des traités d'Apports afin de fixer les conditions et modalités selon lesquelles l'Apporteur, la société LA MONDIALE, fera un apport de deux immeubles qu'il détient à la date de réalisation définie dans les traités d'Apports, 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 deux immeubles de la société **La MONDIALE** à la SAS **AGLM IMMO**.

- L'immeuble « REVERSIDE » à l'adresse suivante : 25 rue du Val de Marne 92450 GENTILLY. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux détenu en pleine propriété. Il est élevé d'un rez-de-chaussée ainsi que de 7 étages, et de deux niveaux de parkings en sous-sol ;
- L'immeuble « AIR TIME » à l'adresse suivante : 157 avenue de France 75013 PARIS. Il s'agit d'un immeuble à usage majoritairement de bureaux, détenu en pleine propriété. Il est élevé d'un rez-de-chaussée et de 9 niveaux (sous-sol, entresol et 7 étages).

1.2.1 L'Apporteur

« **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-Barœul (59370), 32 avenue Emile Zola, identifiée au SIREN sous le numéro 775 625 635 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille.

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

1.2.2 La société bénéficiaire des apports

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

La 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 la **SAS AGLM IMMO** s'élève à 2.255.827.800 euros, divisé en 22.558.278 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, toutes entièrement libérées.

La 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 Liens entre les parties concernées

A la date de l'apport, **La MONDIALE** détient à 100% en pleine propriété les deux immeubles qui font l'objet d'un apport en nature. Elle est également actionnaire de **SAS AGLM IMMO** à hauteur de **53,21%** préalablement aux opérations d'apports en nature envisagées.

La MONDIALE et la SAS AGLM IMMO sont incluses dans le périmètre de combinaison de la SGAM AG2R LA MONDIALE.

1.3 Description des opérations

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Dans le cadre des opérations, il est prévu que l'Apporteur, LA MONDIALE apporte deux immeubles. Selon les traités d'Apport, les parties ont convenu d'évaluer les immeubles apportés comme suit :

- L'apport d'un immeuble dénommé « REVERSIDE » évalué à la valeur vénale par un expert indépendant. Il est évalué à 20.070.000 euros ;
- L'apport d'un immeuble dénommé « AIR TIME » évalué à la valeur vénale par un expert indépendant. Il est évalué à 164.660.000 euros.

1.3.2 Date de réalisation

L'opération d'apport sera réalisée le jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société bénéficiaire approuvant l'apport et l'augmentation de capital en résultant.

Il est convenu par les parties, dans le traité d'apport, que l'Assemblée Générale Extraordinaire devra être convoquée le 18 décembre 2024.

Le transfert de propriété des immeubles objets du présent apport interviendra le jour de la date de réalisation.

A défaut de réalisation de la Condition Suspensive (approbation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société bénéficiaire) au plus tard le 20 décembre 2024 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.

1.3.3 Rémunération des apports

Pour la détermination de la rémunération des apports, conformément aux traités d'Apports, il a été retenu la valeur réelle des immeubles apportées, soit un montant total de 184.730.000 euros (20.070.000 euros pour celui dénommé « REVERSIDE », et 164.660.000 euros pour celui dénommé « AIR TIME »)

En rémunération des apports, la **SAS AGLM IMMO** émettra ainsi au total 811.394 nouvelles actions ordinaires, chacune d'une valeur de 100 euros de nominal. Ces 811.394 nouvelles actions émises seront attribuées à l'apporteur « LA MONDIALE » comme suit :

- 88.154 actions nouvelles attribuées à **LA MONDIALE**, pour l'apport de l'immeuble « REVERSIDE » représentant une augmentation de capital de 8.815.400 euros assortie d'une prime d'apport de 11.254.600 euros ;
- 723.240 actions nouvelles attribuées **LA MONDIALE**, pour l'apport de l'immeuble « AIR TIME », représentant une augmentation de capital de 72.324.000 euros avec une prime d'apport de 92.336.000 euros.

La **SAS AGLM IMMO** aura la pleine propriété et la jouissance des immeubles Apportés à compter de la date de réalisation prévue aux traités d'Apports.

La **SAS AGLM IMMO** procédera à une augmentation de son capital au bénéfice de **LA MONDIALE**, de 81.139.400 euros, soit la différence entre la valeur d'apport des immeubles à la valeur réelle apportés et le montant de l'augmentation de capital constituant au passif du bilan de la **SAS AGLM IMMO** une prime d'apport de 103.590.600 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 :

- Un apport d'un immeuble dénommé « REVERSIDE » évalué à la valeur vénale par un expert indépendant. Il est évalué à 20.070.000 euros ;
- Un apport d'un immeuble dénommé « AIR TIME » évalué à la valeur vénale par un expert indépendant. Il est évalué à 164.660.000 euros.

Sur ces bases, la valeur globale des apports s'élève à un montant total de 184.730.000 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 immeubles apportés ainsi que le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière d'évaluation des apports ;
- nous avons examiné la documentation juridique afférente à l'opération (projets de résolutions) ainsi que les traités d'Apport entre l'Apporteur et la société bénéficiaire ;
- nous avons pris connaissance du rapport d'examen limité du commissaire aux comptes sur les comptes semestriels au 30 juin 2024 de la **SAS AGLM IMMO** ;
- nous avons pris connaissance des expertises actualisées des immeubles rendues par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE à la date du 30 juin 2024 qui ont servi de bases à la détermination de la valeur réelle des apports.

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 d'évaluation de l'apport

Les apports s'élèvent à un montant total de 184.730.000 euros portant sur deux immeubles de la société **LA MONDIALE** se décomposant comme suit :

- Un immeuble « REVERSIDE » apporté à la valeur vénale (20.070.000 euros),
- Un immeuble « AIR TIME » apporté à la valeur vénale (164.660.000 euros).

Les apports d'actifs isolés sont exclus du champ d'application du règlement CRC n° 2004-01 et sont évalués comme des échanges à la **valeur vénale**. La présente opération constitue un apport d'actifs isolés et par conséquent, le principe de valorisation retenu par les parties pour valoriser les immeubles n'appelle pas de remarque de notre part au regard des dispositions du règlements de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03.

2.3 Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par **La MONDIALE**, des immeubles « REVERSIDE » et « AIR TIME », objets de l'apport.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

La valeur d'apport total des deux immeubles de **LA MONDIALE** s'élève à 184.730.000 euros.

Les montants retenus pour l'évaluation immobilière ont été calculés en fonction de la valeur vénale (valeur réelle) selon les règles d'évaluation ci-après :

- Sur la base de la dernière expertise de l'immeuble « REVERSIDE » arrêtée en date du 30 juin 2024 par un expert indépendant : la société BNP PARIBAS REAL ESTATE ;
- Sur la base de la dernière expertise de l'immeuble « AIR TIME » arrêtée en date du 30 juin 2024 par un expert indépendant : la société BNP PARIBAS REAL ESTATE.

Nous avons vérifié les modalités d'évaluation ressortant de ces expertises immobilières en date du 30 juin 2024. La valeur de l'ensemble des biens a été calculée en faisant la moyenne entre la méthode d'estimation par les flux futurs actualisés et la méthode d'estimation par capitalisation. La méthode utilisée, les hypothèses de situations locatives retenues et les hypothèses financières nous semblent appropriées pour ce type de bien à usage de placement. Au terme de l'analyse de l'expert immobilier, la valeur vénale des biens détenus par la société d'assurance mutuelle **LA MONDIALE** s'élève à 184.730.000 euros (20.070.000 euros pour l'immeuble dénommé « REVERSIDE », et 164.660.000 euros pour celui dénommé « AIR TIME »).

Nous avons également pris connaissance des traités d'apports de REVERSIDE et AIR TIME. Les valeurs d'apports retenues sont en accord avec les résultats de l'expertise immobilière.

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 de l'immeuble « REVERSIDE » s'élevant à 20.070.000 euros et devant être consenti par **LA MONDIALE**, 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 de l'immeuble « AIR TIME » s'élevant à 164.660.000 euros et devant être consenti par **LA MONDIALE**, 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 11 décembre 2024

Le Commissaire aux apports,
Grant Thornton
Membre de Grant Thornton International



Katell Morvan
Associée