



1110519601

DATE DEPOT : 2011-11-10
NUMERO DE DEPOT : 2011R105549
N° GESTION : 2002B04263
N° SIREN : 419397062
DENOMINATION : FINANCIERE LINCOLN
ADRESSE : 17 r Quentin Bauchart 75008 Paris
DATE D'ACTE : 2011/11/10
TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
NATURE D'ACTE :



Eric CHAMBRIN

Commissaire aux Comptes

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

24, rue Feydeau
75002 PARIS

RK 60/14/14

02154263

Michel URBAIN

Commissaire aux Comptes

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

1, avenue Aristide Briand – BP 29
91550 PARAY-VIEILLE POSTE

Greffe du Tribunal de
Commerce de Paris
I M R

10 NOV. 2011

N° DE DÉPOT

107749

FINANCIERE LINCOLN

Société par Actions Simplifiée, au capital de 178.500 Euros

419 397 062 R.C.S. Paris

17, rue Quentin BAUCHART □ 75008 Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS

SUR LA VALEUR D'APPORT

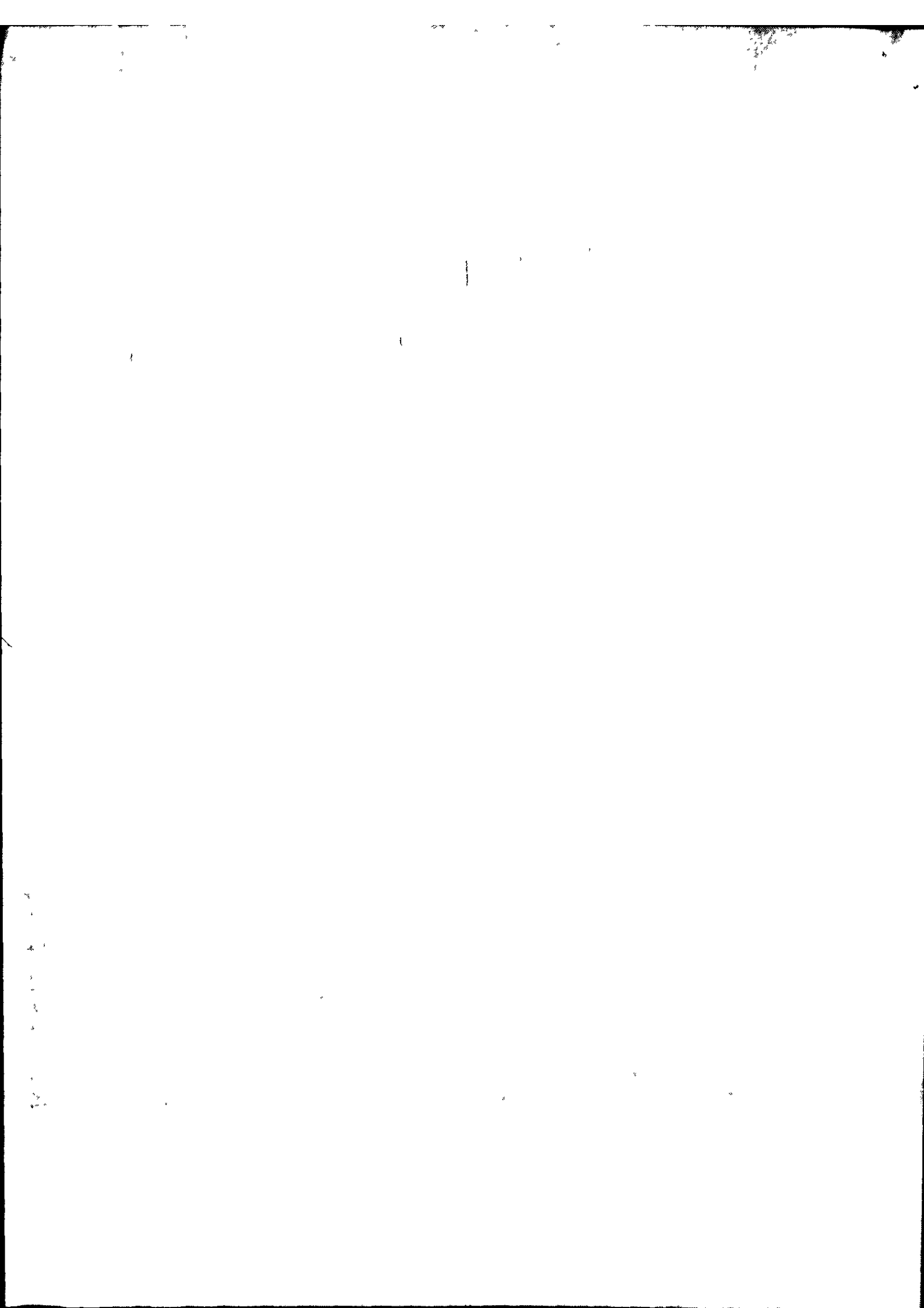
DES TITRES LINCOLN DEVELOPPEMENT

APPORTES PAR PHILIPPE BUCHETON

A

LA SOCIETE FINANCIERE LINCOLN

Novembre 2011



Eric CHAMBRIN

Commissaire aux Comptes

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

24, rue Feydeau
75002 PARIS

Michel URBAIN

Commissaire aux Comptes

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

1, avenue Aristide Briand – BP 29
91550 PARAY-VIEILLE POSTE

SAS FINANCIERE LINCOLN

17, rue Quentin Bauchart

75008 PARIS

Aux associés,

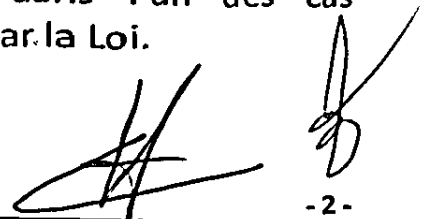
En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 17 octobre 2011 pour apprécier la valeur d'apport de 6.716.394 titres de la société par actions simplifiée LINCOLN DEVELOPPEMENT (347 700 981 RCS Paris) ainsi que les éventuels avantages particuliers devant être effectués par Monsieur Philippe BUCHETON à votre société par actions simplifiée FINANCIERE LINCOLN (419 397 062 RCS Paris), nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport, prévu par l'article L 225-147 du Code de commerce.

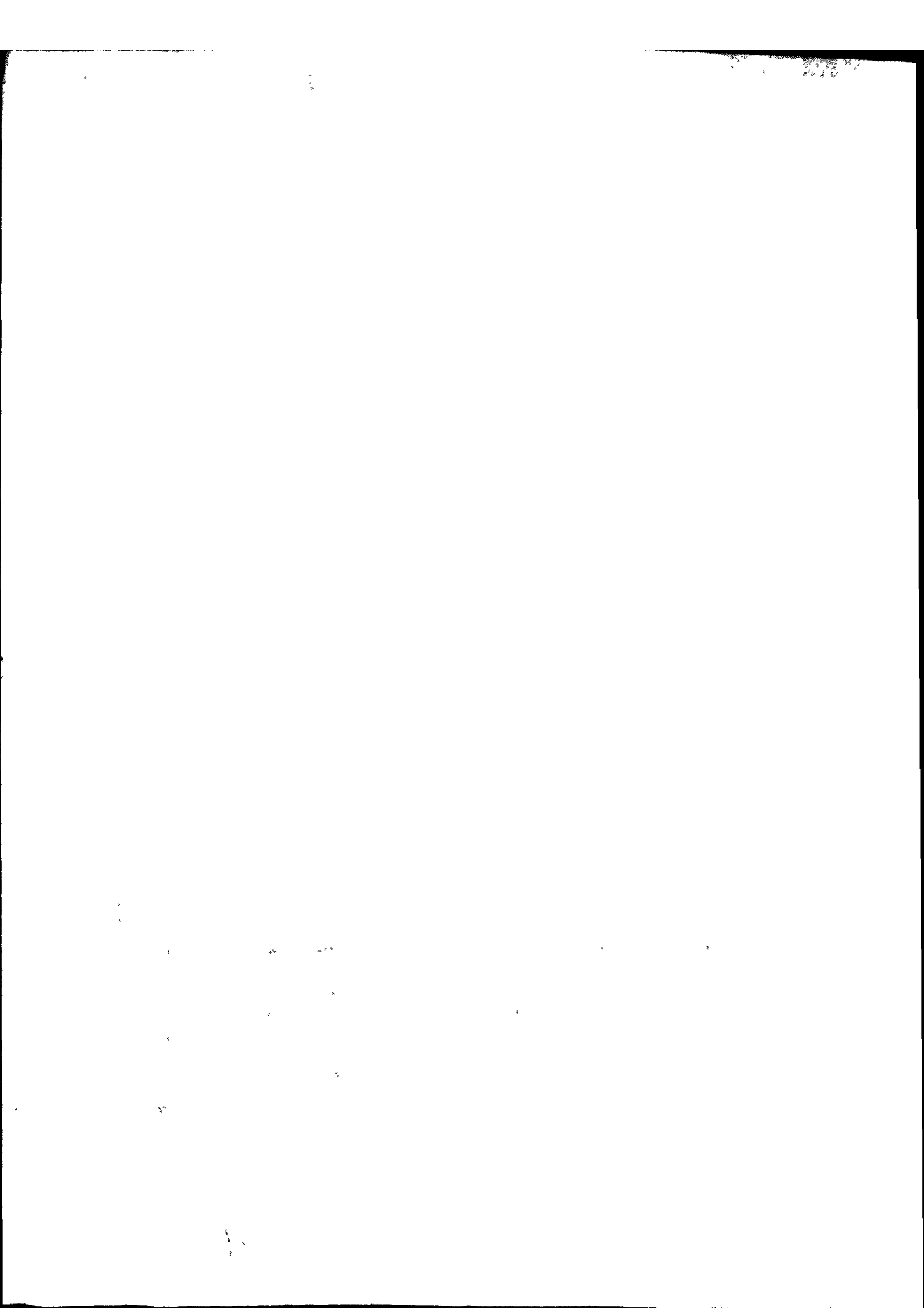
La valeur d'apport a été arrêtée dans le traité d'apport signé par l'apporteur et le représentant légal de votre société le 9 novembre 2011.

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 nos diligences selon la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Celle-ci requière 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire, augmentée de la prime d'émission.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la Loi.





Nous vous prions de trouver, ci-après, notre rapport dont le plan est le suivant :

I – Contexte de l'opération

1.1. Présentation des parties à l'opération

1.1.1. L'apporteur

1.1.2. La société bénéficiaire de l'apport (Financière Lincoln)

1.1.3. Liens entre les parties

1.2. Motif et description de l'apport

1.2.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

1.2.2. Conditions suspensives

1.2.3. Rémunération de l'apport

1.2.4. Avantages particuliers

1.3. Présentation de l'apport

1.3.1. Méthode d'évaluation retenue

1.3.2. Description de l'apport

1.3.3. Comptes utilisés pour établir les conditions de l'apport

1.3.4. Modalités juridiques et fiscales

II – Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

2.1. Diligences mises en œuvre par les commissaires aux apports

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

2.3. Réalité de l'apport

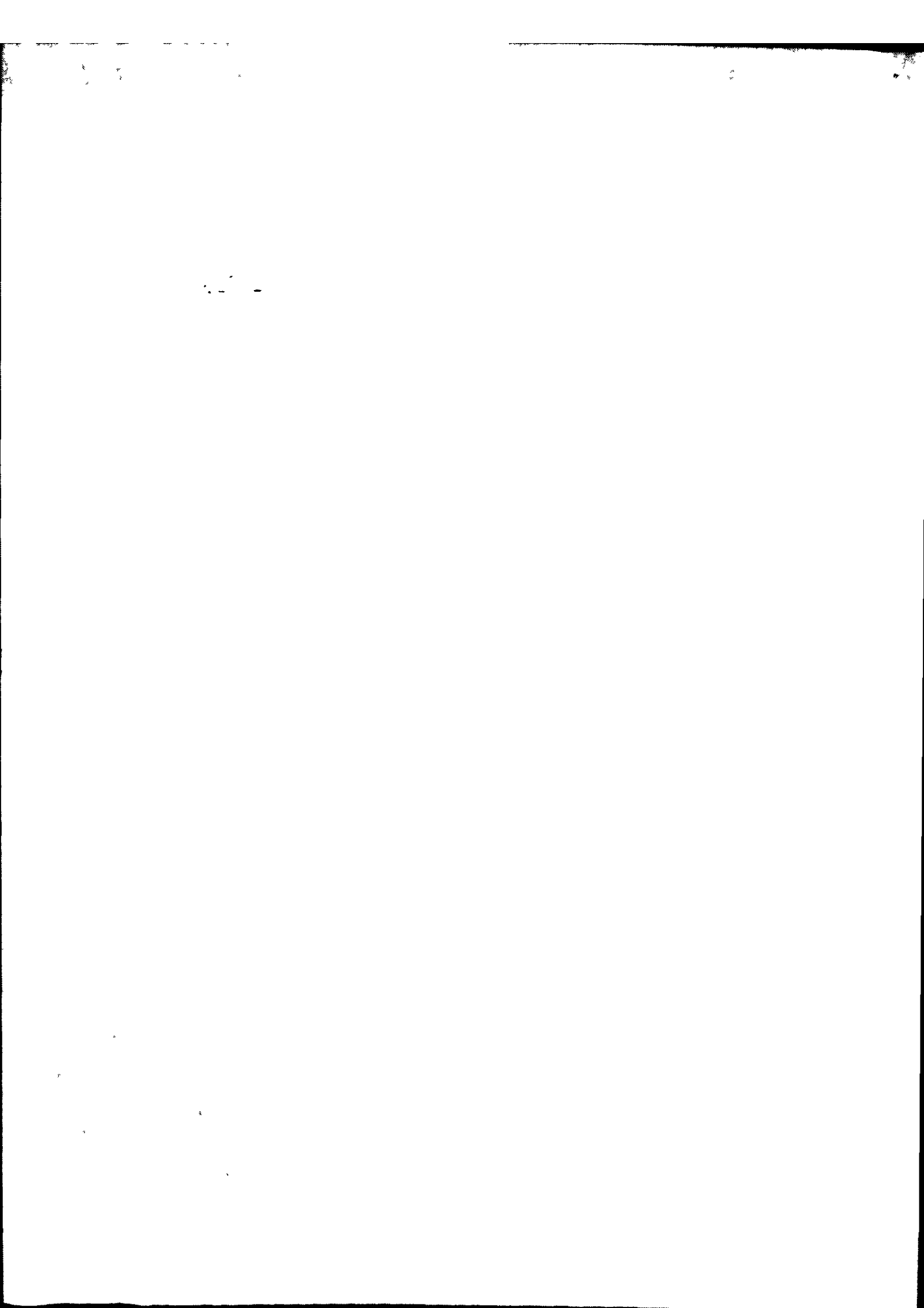
2.4. Valeur individuelle de l'apport

2.5. Appréciation de la valeur globale de l'apport

2.5.1. Validation du calcul de l'Actif Net Réévalué de Lincoln Développement

2.5.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2011

III – Conclusion



I – Contexte de l'opération

Le traité d'apport, dont vous avez eu connaissance, contient les éléments essentiels et détaillés devant vous permettre d'apprécier en connaissance de cause la réalité de l'opération qui est soumise à votre approbation.

Notre rapport complète et précise, le cas échéant, ces informations en mettant en évidence les contrôles et vérifications que nous avons effectués.

1.1. PRESENTATION DES PARTIES A L'OPERATION

1.1.1. L'apporteur

Monsieur Philippe BUCHETON, né le 21 janvier 1962 à Paris 9^{ème}, demeure 15 rue Berlioz 75116 Paris. Il est marié depuis le 4 juin 1993 à la mairie de Paris 16^{ème}, sous le régime matrimonial de la séparation de biens.

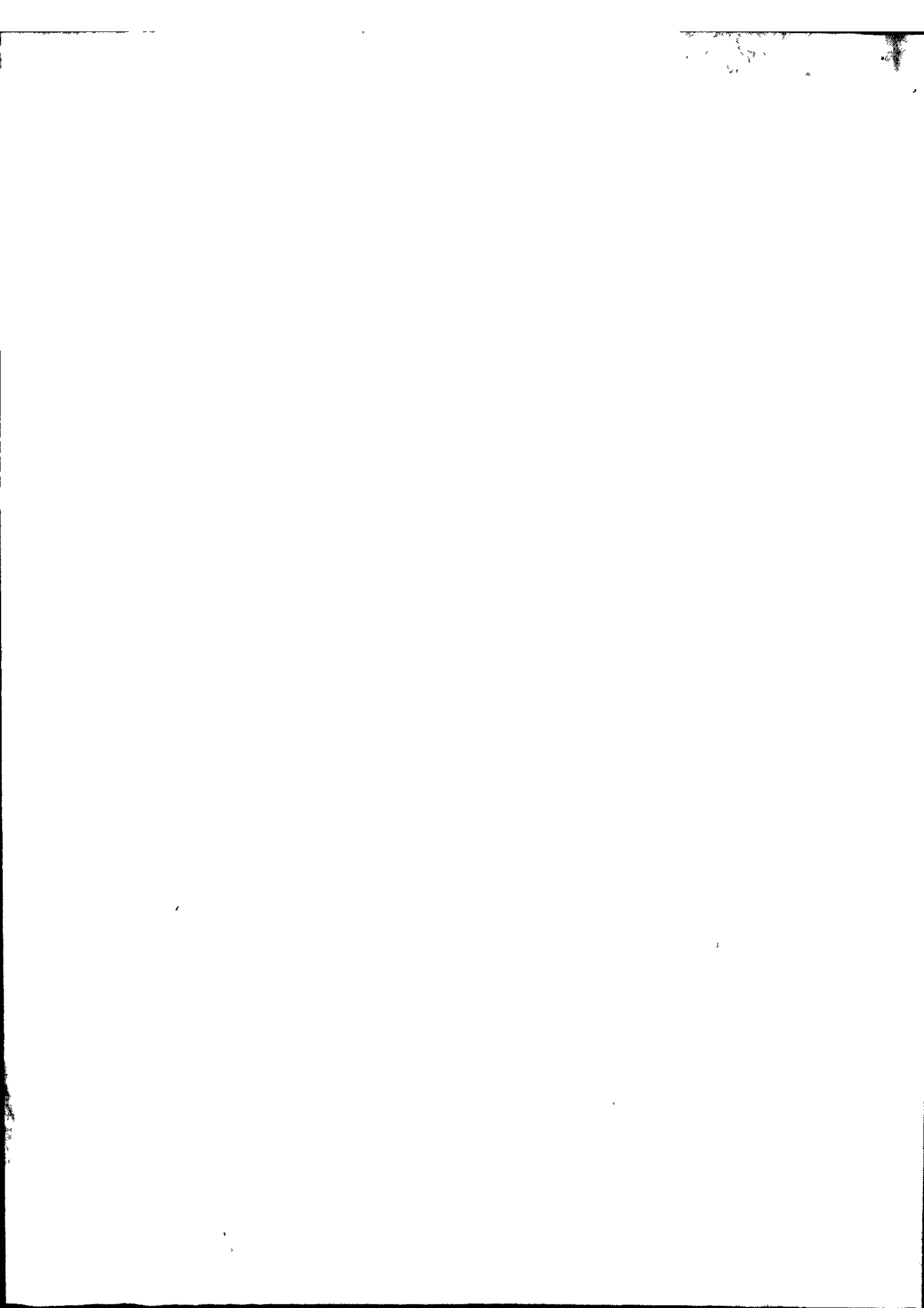
Monsieur Philippe BUCHETON est dirigeant d'entreprises spécialisées dans la négociation, le conseil et le service aux entreprises du secteur immobilier et exerce plus particulièrement :

- le conseil et la négociation d'opérations de promotion immobilière,
- la négociation et la gestion de parcs de bureaux et d'entrepôts,
- le conseil et la négociation en investissements immobiliers (bureaux, parcs d'activités, Hôtels et restaurants) pour son compte propre ou pour celui d'investisseurs d'envergure internationale.

1.1.2. La société bénéficiaire de l'apport (Financière Lincoln)

La Société par actions simplifiée FINANCIERE LINCOLN est une société holding, au capital de 178.500 Euros, ayant son siège social à PARIS (75008) 17, rue Quentin Bauchart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° 419 397 062 RCS PARIS, et ayant pour objet social :

- l'animation, l'administration générale, la conduite de la politique générale et le contrôle de groupes de services immobiliers,
- le développement de prestations juridiques, administratives, financières, comptables, techniques ou commerciales, marketing, communication tant pour elle-même que pour le compte de ses filiales de services immobiliers,
- le développement d'actions d'assistance et de production dans les secteurs d'activité de la promotion immobilière, dans les opérations de marchands de biens et de lotisseur, et dans les prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée, tant directement que par l'intermédiaire de ses filiales,



- le développement d'activité de location portant sur toute nature d'immeubles, de meubles et d'équipements tant directement que par l'intermédiaire de ses filiales,
- l'administration et la gestion de sociétés de services immobiliers.

Son Président actuel est Monsieur Nicolas WILLIAMSON.

1.1.3. Liens entre les parties

Philippe BUCHETON n'exerce aucun mandat social au sein des sociétés concernées par cet apport.

Philippe BUCHETON détient à ce jour, directement et indirectement via sa holding de participations AM Développement, 24,93 % du capital et des droits de vote de la SAS FULTON qui détient l'usufruit temporaire de 99,96 % des actions de la société FINANCIERE LINCOLN.

1.2. Motif et description de l'apport

Les parties souhaitent regrouper leurs participations non stratégiques dans des sociétés possédant des immeubles d'activité, d'entrepôts et des immeubles d'habitation parisiens en les adossant à des moyens de gestion et de financement plus performants.

1.2.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

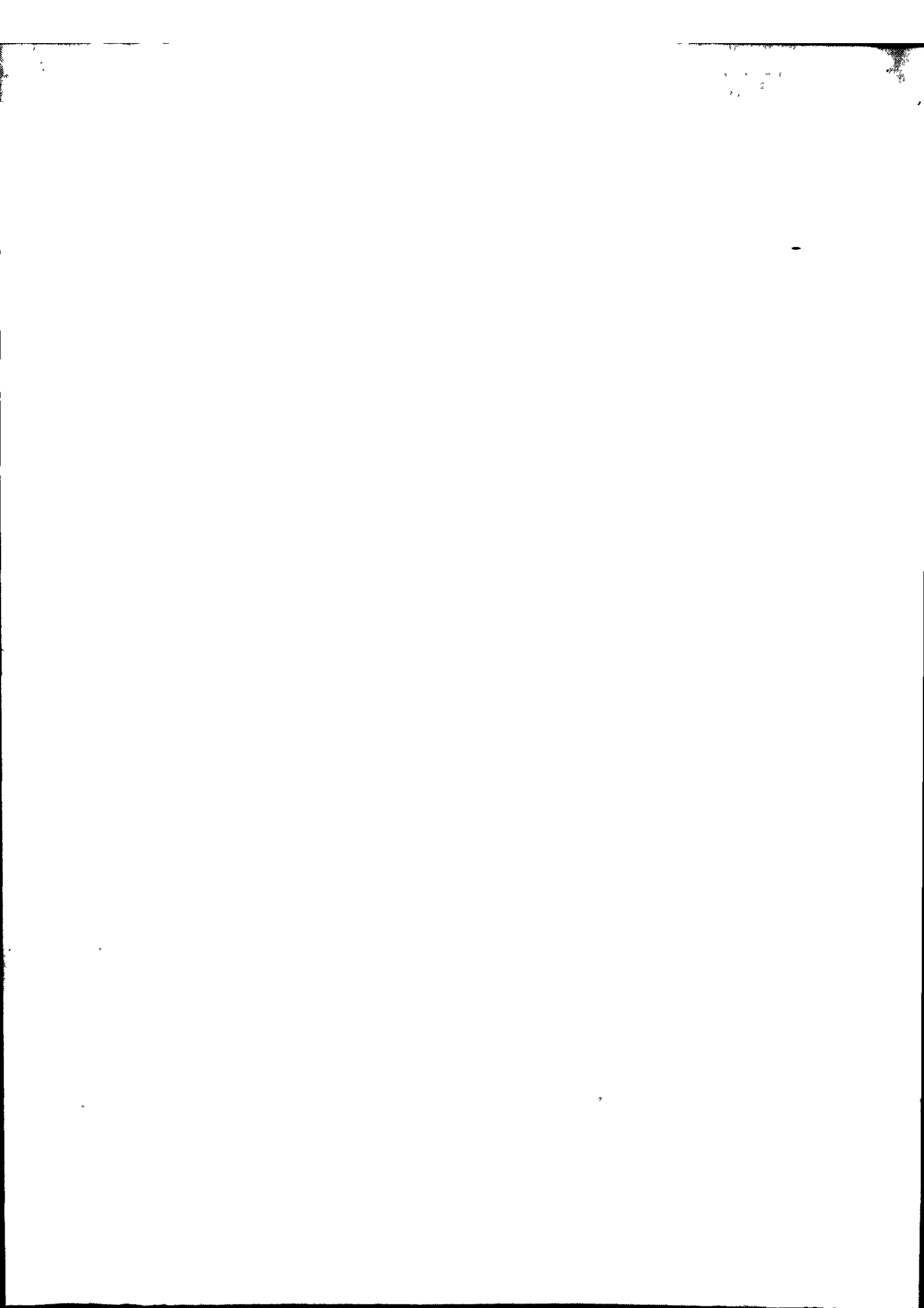
Pour ce faire, Monsieur Philippe BUCHETON apporte à votre société 6 716 394 actions de la SAS LINCOLN DEVELOPPEMENT (347 700 981 RCS PARIS) à leur valeur économique.

1.2.2. Conditions suspensives

La SAS FINANCIERE LINCOLN aura la propriété des 6 716 394 actions de la SAS LINCOLN DEVELOPPEMENT à compter de l'approbation par l'Assemblée Générale des associés de la SAS FINANCIERE LINCOLN appelée à statuer sur le contrat d'apport et l'autorisation corrélative d'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à l'apporteur en contrepartie de son apport.

Trois opérations préalables sur le capital de votre société doivent être réalisées avant le présent apport, savoir :

- être porté de 178.500 euros à 1.500.000 euros par voie d'augmentation de la valeur nominale de chaque action, qui passera de 11,90 euros à 100 euros par prélèvement sur le poste "report à nouveau" de la somme de 1.321.500 euros,



- être réduit à 15 euros par voie de réduction de la valeur nominale de chaque action qui passera de 100 euros à 1/10^{ème} euros et dotation d'un compte de réserve "prime de réduction de capital" à hauteur de 1.499.985 euros,
- être porté de 15 euros à 565.500 euros par voie de création de 565.485.000 actions au nominal de 1/10^{ème} euros à raison de 37.699 actions nouvelles pour une action ancienne et prélèvement sur le compte "prime de réduction de capital" du montant nécessaire à cette augmentation de capital à savoir 565.485 euros.

1.2.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de son apport, évalué à la somme globale de 2.380.962 euros, il sera attribué à Philippe BUCHETON 17.636.754 actions nouvelles émises par la SAS FINANCIERE LINCOLN au nominal de 1/10^{ème} de cent et d'une valeur économique de 0,135 cent, soit une prime d'émission qui s'élève à 2.363.325,25 euros.

Pour parvenir à cette valeur, nous attirons votre attention sur le fait que le capital et le nombre de titres composant le capital de la société Financière Lincoln devront au préalable être modifiés comme indiqué ci-dessus et tel que mentionné au chapitre VII du traité d'apport.

1.2.4. Avantages particuliers

Aucun avantage particulier

1.3. PRESENTATION DE L'APPORT

1.3.1. Méthode d'évaluation retenue

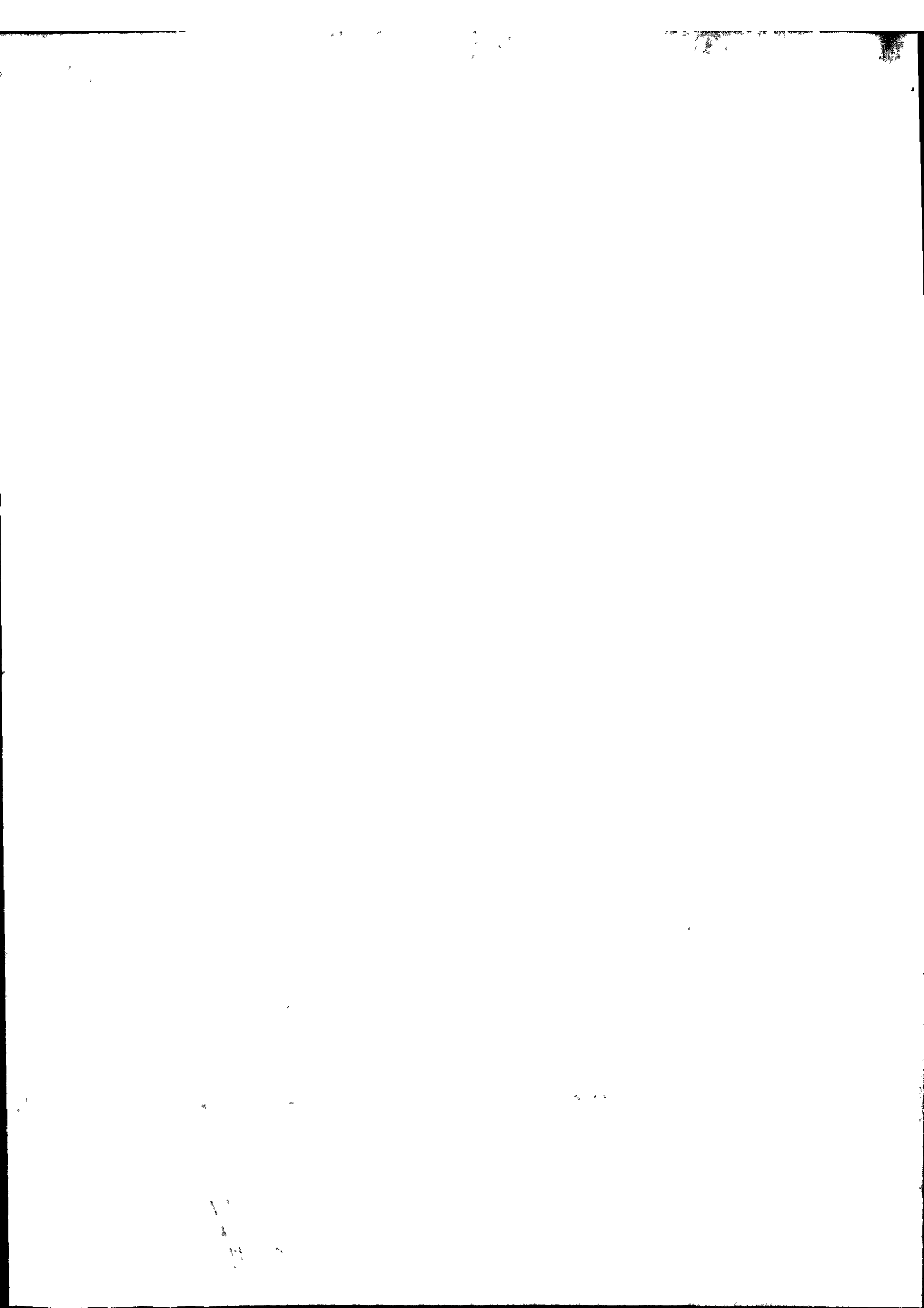
La méthode d'évaluation patrimoniale de l'Actif Net Réévalué a été appliquée à la date du 30 juin 2011 à l'ensemble des biens et des passifs détenus directement ou par filiales interposées de la société Lincoln Développement.

La valeur économique des actions apportées est le produit de l'actif net réévalué au prorata de la quote-part représentée par celles-ci dans le capital social sous déduction d'une décote de 30 % pour absence de liquidité et d'une seconde décote de 5 % pour droits d'enregistrement.

1.3.2. Description de l'apport

Le capital effectif de la société Lincoln Développement, fixé à 6 720 184,26 euros, est divisé en 74 668 714 actions de 0,09 euro de valeur nominale, intégralement libérées.

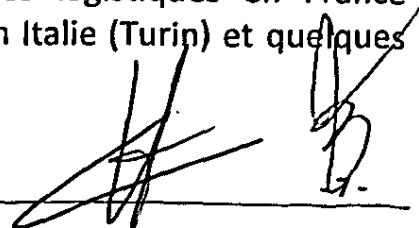
Les 6 716 394 actions apportées à votre société représentent donc une participation minoritaire du capital et des droits de vote correspondant de la société LINCOLN DEVELOPPEMENT, soit 8,99492%.

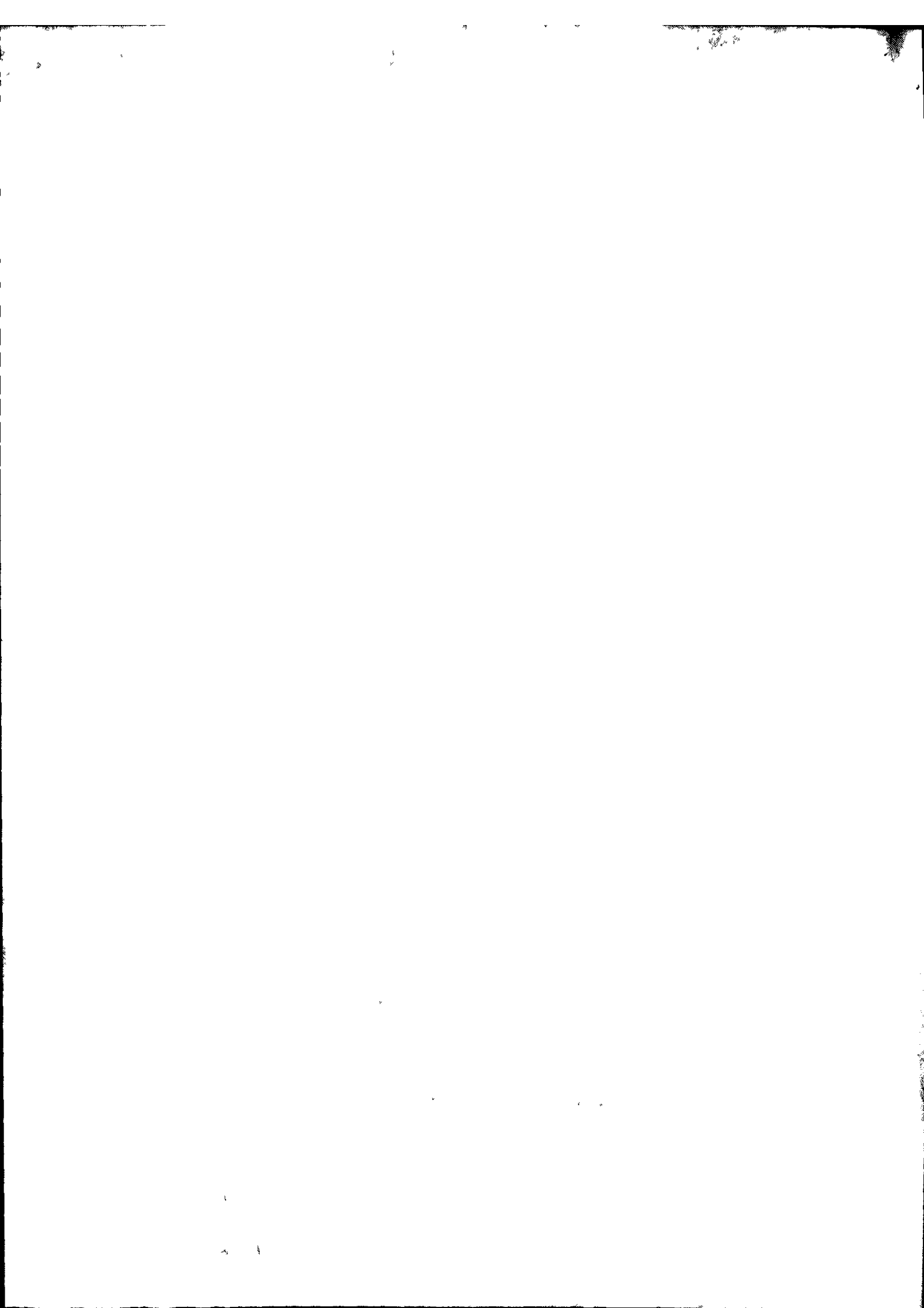


La société LINCOLN DEVELOPPEMENT a pour objet, en France et dans tous pays :

- . La réalisation d'opérations de marchand de biens, de lotisseur et aménageur foncier, soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales,
- . La réalisation d'opérations de promotion, de construction et de rénovation d'immeubles soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales,
- . La réalisation de toutes prestations à caractère principalement technique entrant dans le cadre de missions de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales ; la gestion d'actifs et la valorisation par tous moyens, notamment par la mise en place de montages financiers et d'arbitrages, soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales,
- . La réalisation de prestations spécifiques notamment au profit de ses filiales et principalement dans les domaines suivants : commercial, technique, administratif, juridique, financier, trésorerie et comptable,
- . La détention de titres de participation dans des sociétés commerciales ou industrielles diversifiées, notamment dans les domaines suivants :
 - l'exploitation de parcs de stationnement, d'anneaux d'amarrage,
 - l'exploitation hôtelière et para-hôtelière,
 - l'exploitation de tous équipements, de véhicules, de navires,
 - l'exploitation de toutes sociétés industrielles et commerciales orientées sur la recherche et le développement et notamment de sociétés de biogénétique, d'informatique,
- . La location de tous équipements d'exploitation pour l'activité de logistique, de transports, de distribution, et notamment la location d'engins de manutention, de racks, de matériel de conditionnement, de chaîne de production, la location de véhicules, notamment de véhicules industriels, soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales,
- . La location de biens meublée ou non; soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales,
- . L'animation, l'administration générale, la conduite de la politique générale, le contrôle et la supervision de toutes filiales,
- . Et plus généralement, toutes opérations industrielles et commerciales, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'activité de la société ou pouvant être utiles à la réalisation et à la prospérité de ses affaires.

Concrètement, la société Lincoln Développement possède et donne à bail directement ou par filiales interposées des plateformes logistiques en France (Orléanais, Ile de France, Banlieue Lyonnaise, Aisne) et en Italie (Turin) et quelques biens parisiens à usage d'habitation.





1.3.3. Comptes utilisés pour établir les conditions de l'apport

Les comptes annuels de l'exercice clos le 30 Juin 2011 de la société Lincoln Développement certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes et dûment approuvés par les associés réunis en assemblée générale, ont été utilisés pour établir la valeur économique des titres apportés.

1.3.4. Modalités juridiques et fiscales

A) MODALITES JURIDIQUES

Le régime juridique de cette opération est celui des apports en nature. Les titres apportés sont rémunérés exclusivement par l'émission de 17.636.754 actions de la société FINANCIERE LINCOLN, bénéficiaire de l'apport.

Le transfert de propriété des 6 716 394 actions apportées résultera de la ratification du traité d'apport à la date de tenue de votre assemblée générale et de la transcription des titres apportés sur le registre des mouvements de titres et dans les comptes d'associés de la SAS LINCOLN DEVELOPPEMENT.

A compter de ce même jour, la société FINANCIERE LINCOLN aura la jouissance des droits de propriété attachés aux actions LINCOLN DEVELOPPEMENT apportées et aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque détaché ou mis en distribution à compter rétroactivement du 1er juillet 2011.

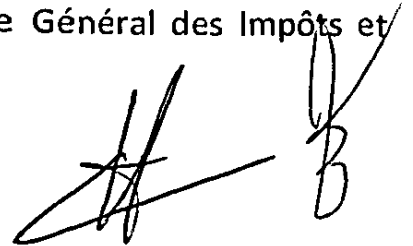
B) MODALITES FISCALES

L'apporteur bénéficiaire du régime du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu aux articles 150-0-B et 150-OD,9 du Code Général des Impôts.

La plus-value née de l'échange des actions LINCOLN DEVELOPPEMENT contre les actions FINANCIERE LINCOLN ne sera imposée chez l'apporteur que lors de l'éventuelle cession ultérieure des actions reçues en échange, les plus values étant calculées et imposées par rapport à la valeur originelle des actions initialement apportées.

La date d'effet du présent apport, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

L'Apport, net de tout passif, sera soumis en matière de droits d'enregistrement au régime de droit commun prévu par l'article 810 du Code Général des Impôts et entraînera l'exigibilité du droit fixe.



II – Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons effectué nos diligences selon la doctrine de la compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission et notamment conformément à "l'avis technique sur la mission de commissariat aux apports" du 20 janvier 2011.

Nous vous rappelons que nos diligences ne peuvent être assimilées à une mission d'audit ou à une mission d'examen limité et, en tout état de cause, nos conclusions ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de notre rapport, notamment pour décider de faire ou ne pas faire.

Le délai de prescription de l'action en responsabilité court sur une année à compter de la date de notre rapport.

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LES COMMISSAIRES AUX APPORTS

Nous avons pris connaissance du contexte de la mission et nous nous sommes entretenus avec le président de la société dont les titres sont apportés, son expert-comptable, son responsable juridique et son chef-comptable.

Nous nous sommes assurés, tant au sein de la société Lincoln Développement que de ses filiales et sous-filiales, de la propriété des biens immobiliers détenus et des contrats de capitalisation ainsi que de la couverture de taux des emprunts souscrits.

Par ailleurs, nous avons vérifié la propriété, au sein de ces mêmes sociétés, des titres de participation.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Nous avons examiné le projet de traité d'apport. Il stipule que l'apport est réalisé à la valeur économique.

S'agissant d'une opération d'apport en nature à titre pur et simple par une personne physique, le règlement CRC 2004-01 ne s'applique pas et dès lors, la valeur d'apport est bien la valeur économique.

Les titres apportés à l'occasion de la présente opération ont été valorisés selon la méthodologie de l'Actif Net Réévalué (A.N.R.), qui conduit à déterminer la valeur économique patrimoniale de chaque entité composant l'actif en ajoutant à sa situation nette comptable, la plus ou moins value potentielle dégagée, soit sur les immeubles et meubles possédés directement ou indirectement, en propriété ou via un crédit-bail, soit sur les placements financiers.

Cette plus ou moins value est issue d'une réévaluation pratiquée ainsi :

- Le patrimoine immobilier ou mobilier détenu directement ou à travers des filiales ou participations est réévalué en appréhendant, à dire d'expert, la quote-part de plus ou moins-value potentielle sur chaque bien possédé.

- ✚ Le patrimoine immobilier financé par un contrat de crédit-bail et détenu en direct ou à travers des filiales ou participations est évalué en déduisant de l'évaluation du bien immobilier à dire d'expert, les capitaux restant dus sur le contrat de crédit-bail,
- ✚ Les placements financiers à taux annuels garantis sont réévalués en fonction de leur valeur acquise au jour de l'évaluation au vu d'une attestation écrite du dépositaire,
- ✚ les valeurs de réalisation des biens cédés ou promis de façon certaine à la date du projet d'apport sont substituées aux valeurs d'expertise,
- ✚ Une décote fiscale à hauteur de l'impôt potentiellement exigible; après imputation des déficits, est pratiquée lorsque la plus-value dégagée par l'évaluation foncière, mobilière ou financière est imposable.

Puis, une fois déterminé l'actif net réévalué consolidé de la société holding dont les titres sont apportés, il est pratiqué :

- ✚ une décote pour absence de liquidité (titres non cotés) correspondant à ce qui est pratiqué sur le secteur immobilier de la place de Paris,
- ✚ une décote pour droits d'enregistrement.

2.3. REALITE DE L'APPORT

Les statuts à jour, les comptes d'associés étayés par le registre des mouvements de titres de la société Lincoln Développement, nous ont été communiqués. Il appert que Monsieur Philippe BUCHETON est bien le propriétaire des actions de la société Lincoln Développement qu'il apporte à la société Financière Lincoln SAS.

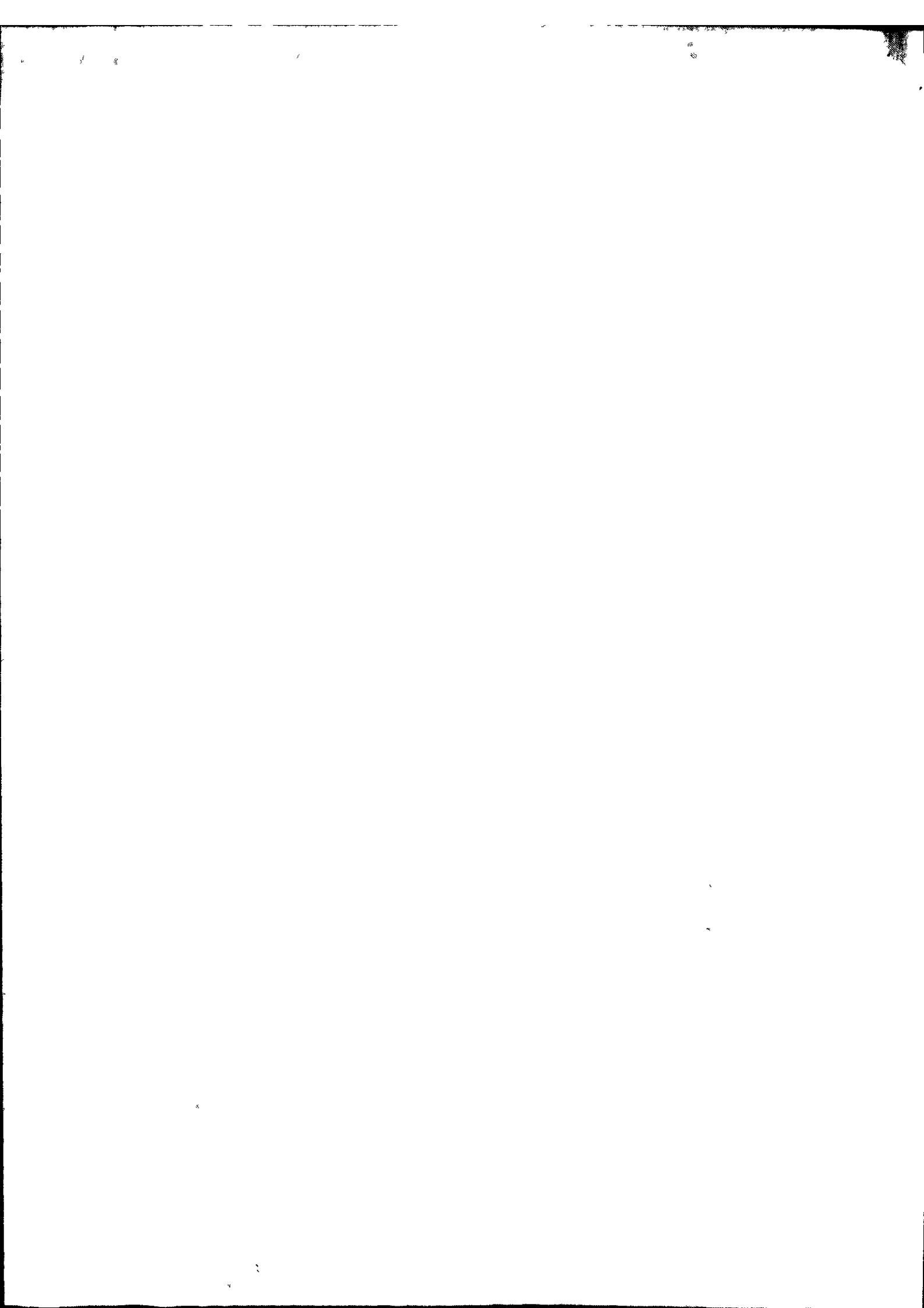
Nous avons également vérifié le statut matrimonial de Monsieur Philippe BUCHETON; uni sous le régime de la séparation de biens, ce qui nous a été confirmé par une attestation notariale en date du 7 novembre 2011.

Nous en concluons que les titres apportés lui appartiennent en propre.

2.4: VALEUR INDIVIDUELLE DE L'APPORT

Nous nous sommes procurés les rapports d'évaluation à dire d'expert des biens immobiliers possédés, détenus directement ou sous forme de crédit-bail, tant par la société Lincoln Développement que par ses filiales et sous-filiales et nous avons vérifié la prise en compte correcte de la contribution économique consolidée de chaque entité à la détermination de l'actif net réévalué.

Compte-tenu d'un calendrier de réalisation de l'apport tendu, nous avons dû réaliser des diligences alternatives pour pallier l'absence de visite de biens jugés significatifs. Pour les avoir visités en juillet 2008, nous avons estimé qu'une simple mise à jour du dossier à partir de rapports récents d'expertise foncière était suffisante.



Nous avons examiné tous les baux attachés aux biens possédés directement ou indirectement via les titres des filiales ou sous-filiales immobilières et apprécié le degré de rentabilité et de pérennité de l'occupation des locaux.

Nous avons également obtenu une attestation de l'expert-comptable sur la méthodologie de valorisation du Groupe LINCOLN DEVELOPPEMENT au 30 juin 2011, en date du 9 novembre 2011.

2.5. APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DE L'APPORT

2.5.1. Validation du calcul de l'Actif Net Réévalué de Lincoln Développement

Nous avons vérifié, dans le détail, les calculs consolidés d'actifs nets réévalués de l'ensemble des participations détenues par le groupe LINCOLN DEVELOPPEMENT afin de nous assurer de son évaluation économique au 30 juin 2011.

Nous avons validé la décote pour non liquidité de 30 % pratiqué sur l'ANR d'un montant de 39,7 millions d'euros, conforme aux décotes actuelles sur la place de Paris dans ce secteur d'investissement et de placement immobilier.

Conformément aux usages de valorisation du marché des sociétés immobilières non cotées, la valorisation a été effectuée nette de droits d'enregistrement au moyen d'une décote de 5 %.

Nous validons ainsi la valeur des actions apportées :

Actif Net Réévalué global au 30 juin 2011 validé		39.700.000,00
Nombre d'actions existantes		74 668 714
Valeur d'une action	A	0,53168185
Nombre d'actions apportées	B	6 716 394
Valeur des actions apportées avant décotes	C = A x B	3 570 984,79
Décote pour absence de liquidité de 30%	D = 30 % x C	-1 071 295,44
Décote pour droits d'enregistrement de 5%	E = 5% x ((C-D)/1,05)	-119 032,82
Valeur des actions apportées selon nos contrôles =		2 380 656,53

La valeur retenue dans le traité d'apport, qui s'élève à 2 380 962 euros, est conforme à notre propre calcul aux arrondis près, de telle sorte que nous la validons.

2.5.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2011

Nous n'avons pas eu connaissance de faits apparus entre le 1^{er} juillet 2011 et la date du présent rapport de nature à obérer significativement la valeur des titres apportés.

Nous nous sommes entretenus avec le mandataire social qui nous a indiqué ne pas avoir connaissance de contentieux significatifs actuellement en cours ou de situations irrémédiablement compromises qui pourraient générer des pertes de nature à porter atteinte à la valeur des actions apportées, hormis la mauvaise fortune de certaines filiales pour lesquelles nous avons demandé, outre des estimations à dire d'expert, un ajustement de leur contribution à l'ANR pour tenir compte des risques liés à l'obsolescence et/ou à la vacance persistante de certains actifs immobiliers.

Alors même que certains biens immobiliers sous-jacents apportés sont en cours de négociation pour être loué, nous avons constaté une rentabilité globale des capitaux investis dans la moyenne actuelle du secteur immobilier d'entreprise.

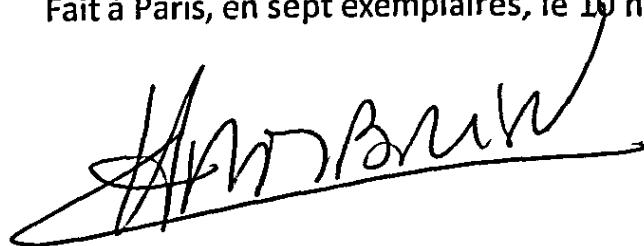
Les emprunts à taux variable sont couverts dans des limites prudentes.

Nous avons obtenu une confirmation écrite du président de la société Lincoln Développement selon laquelle aucun élément susceptible de remettre en cause les données comptables au 30 juin 2011, n'était intervenu, confirmation incluant également toute autre information significative.

III – 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 **2 380 962** (deux millions trois cent quatre-vingt mille neuf cent soixante deux) euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, majorée de la prime d'émission.

Fait à Paris, en sept exemplaires, le 10 novembre 2011..



Eric CHAMBRIN
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie régionale de Paris



Michel URBAIN
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

