



1110520201

DATE DEPOT : 2011-11-10
NUMERO DE DEPOT : 2011R105555
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 :

Handwritten text, possibly a list or notes, located on the left side of the page.

Eric CHAMBRIN

Commissaire aux Comptes

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

24, rue Feydeau
75002 PARIS

RK 10/11/12

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

02 B4263

105777

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

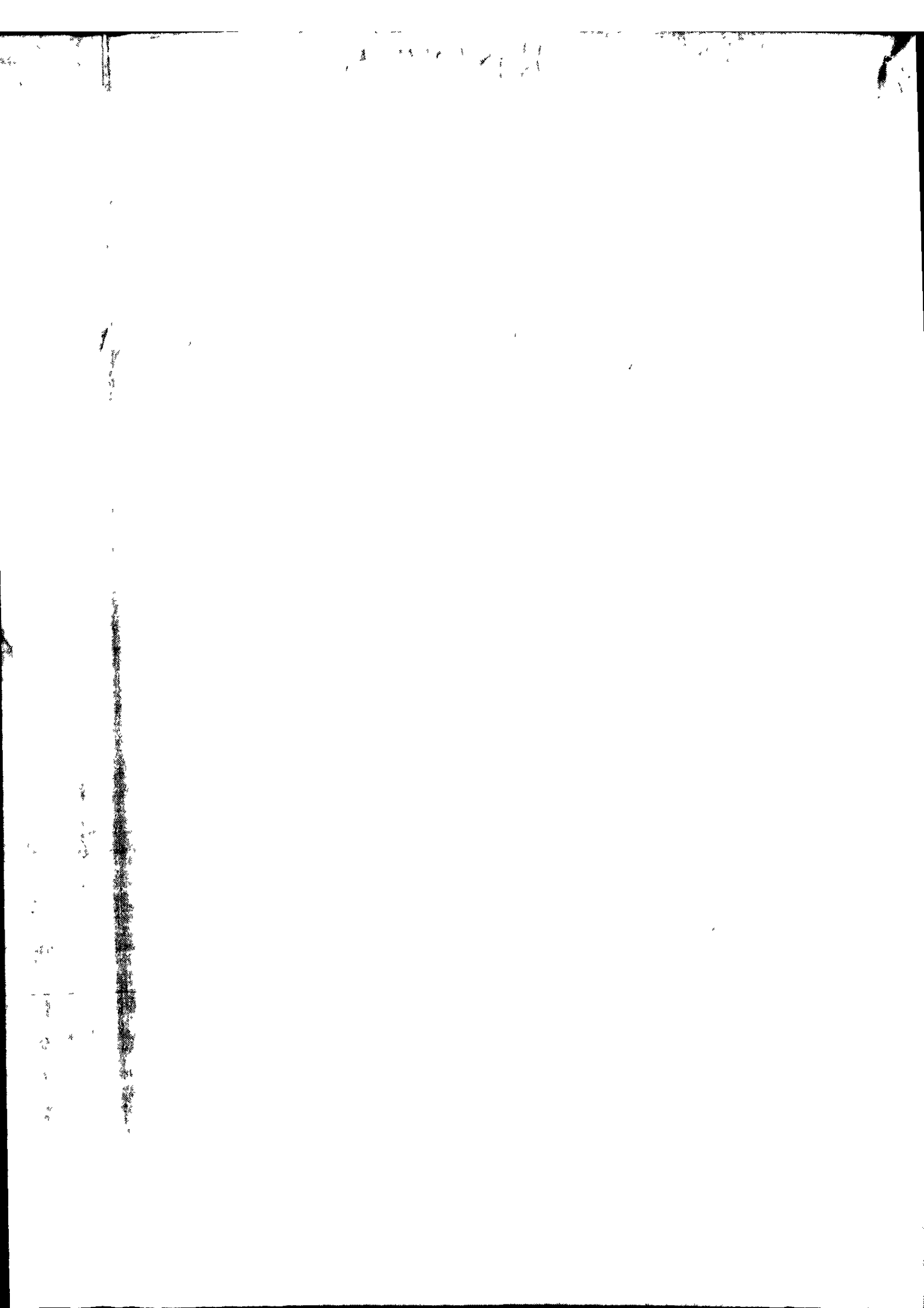
DES TITRES MAM

APPORTES PAR LES EPOUX GIRAUD

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,

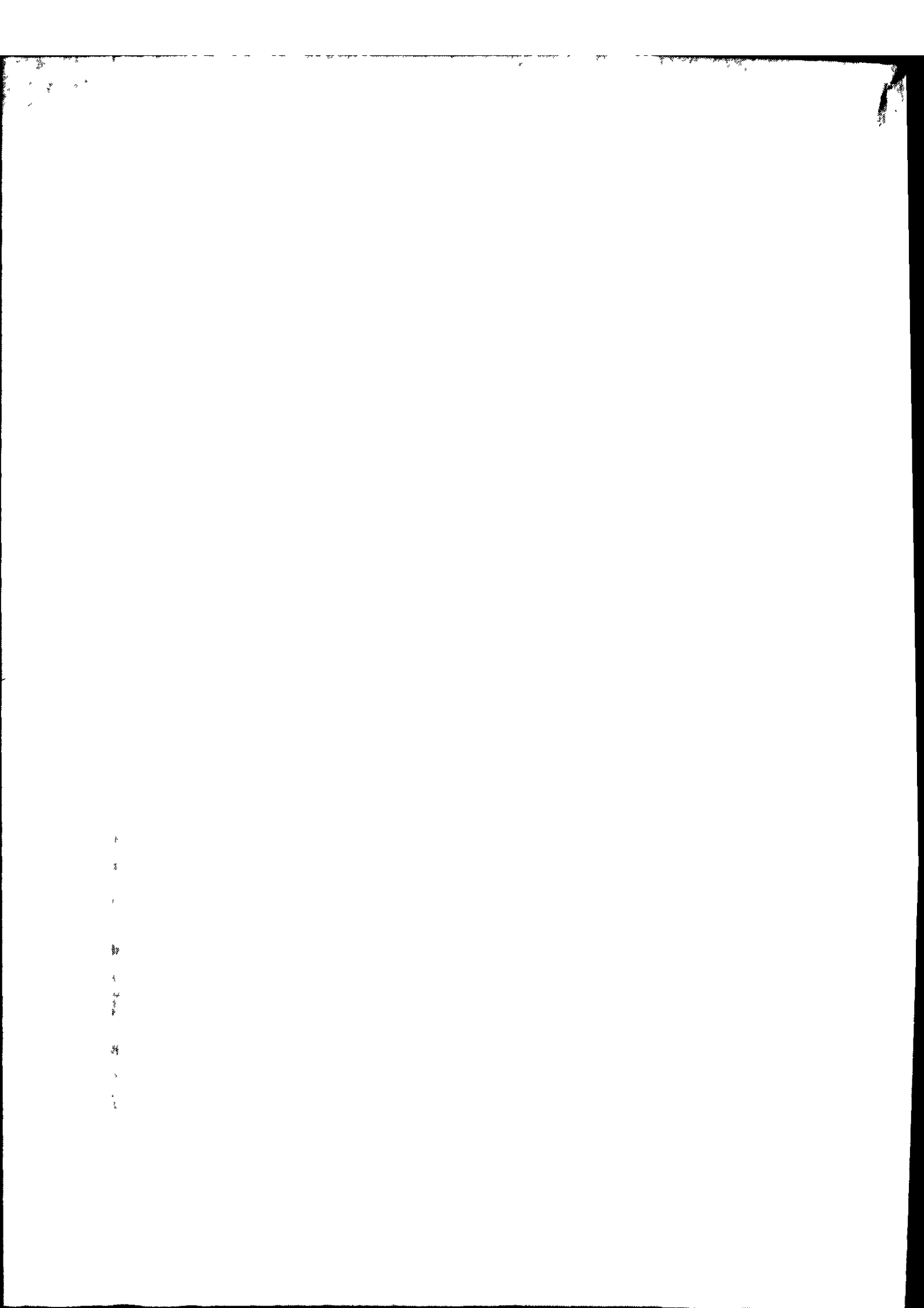
En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 17 octobre 2011 pour apprécier la valeur d'apport des 6200 titres de la société à responsabilité limitée MAM (433 935 376 RCS Paris) ainsi que les éventuels avantages particuliers devant être effectués par les époux GIRAUD 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 les apporteurs 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. Les apporteurs

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

1.1.3. Liens entre les parties

1.2. Motif et description des apports

1.2.1. Caractéristiques essentielles des apports

1.2.2. Conditions suspensives

1.2.3. Rémunération des apports

1.2.4. Avantages particuliers

1.3. Présentation des apports

1.3.1. Méthode d'évaluation retenue

1.3.2. Description des apports

1.3.3. Comptes utilisés pour établir les conditions des apports

1.3.4. Modalités juridiques et fiscales

II – Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

2.1. Diligences mises en œuvre par les commissaires aux apports

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de leur conformité à la réglementation comptable

2.3. Réalité des apports

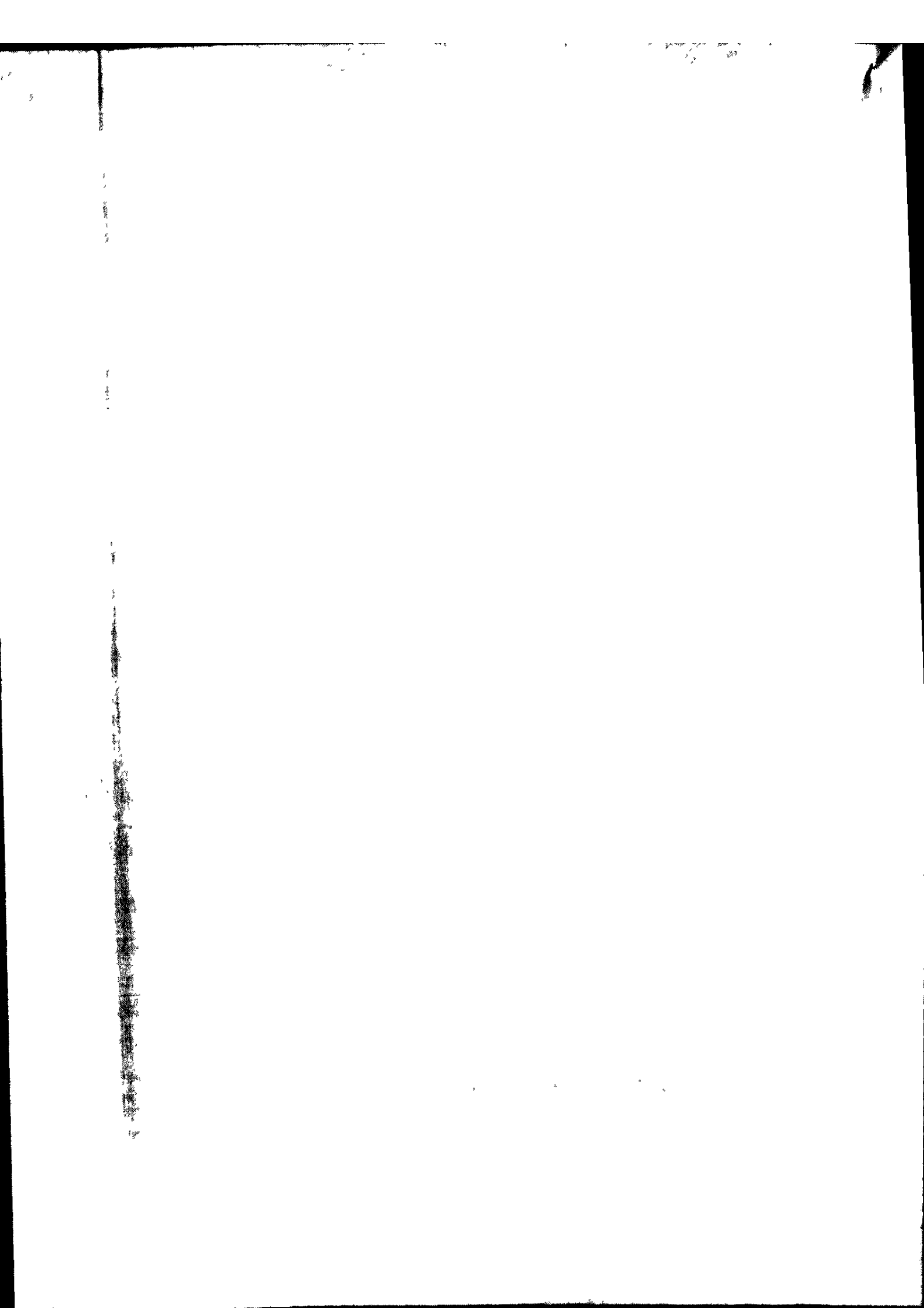
2.4. Valeur individuelle des apports

2.5. Appréciation de la valeur globale des apports

2.5.1. Validation du calcul de l'Actif Net Réévalué de MAM

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. Les apporteurs sont

- Madame Anne-Marie MAILLET épouse GIRAUD, née le 9 juin 1946 à Paris 20^{ème}, de nationalité française, demeurant 81, rue de Grenelle 75007 Paris, mariée le 23 juin 1972 à PARIS (75011), à Monsieur Michel GIRAUD, sous le régime matrimonial de la communauté universelle, suivant acte reçu le 25 janvier 2011 par Maître ATTAL, Notaire à PARIS (75008).

D'une part,

- Monsieur Michel GIRAUD, né le 1^{er} octobre 1946 à BOULOGNE BILLANCOURT (92), de nationalité française, demeurant 81, rue de Grenelle 75007 Paris, marié le 23 juin 1972 à PARIS (75011) à Madame Anne-Marie MAILLET épouse GIRAUD, sous le régime matrimonial de la communauté universelle, suivant acte reçu le 25 janvier 2011 par Maître ATTAL, Notaire à PARIS (75008).

Monsieur Michel GIRAUD est l'ancien Président du groupe de transport éponyme et du groupe PREMIUM LOGISTIC.

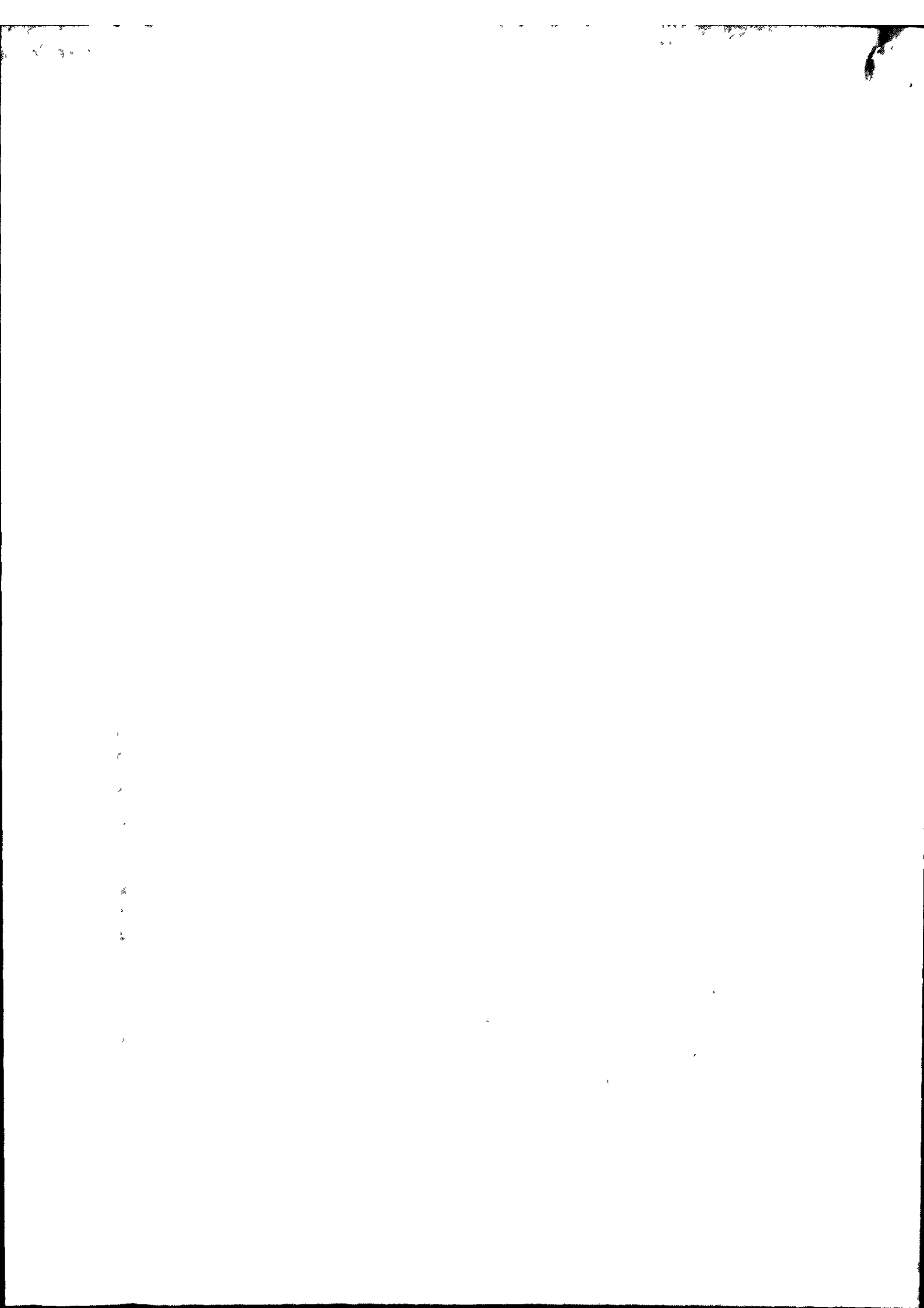
D'autre part.

Désignés ensemble dans la suite des présentes par les termes "les époux GIRAUD".

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

Monsieur et Madame Michel GIRAUD sont co-gérants de la société à responsabilité limitée MAM.

1.2. Motif et description des apports

Les parties souhaitent regrouper la gestion immobilière de l'ensemble de leur participations directes et indirectes non stratégiques dans des sociétés possédant des immeubles d'activité, des entrepôts et des immeubles parisiens en les adossant à des moyens de gestion et de financement plus performants.

1.2.1. Caractéristiques essentielles des apports

Pour ce faire, les époux GIRAUD apportent à votre société 6.200 parts sociales de la SARL MAM (433 935 376 RCS Paris) à leur valeur économique dans les proportions suivantes :

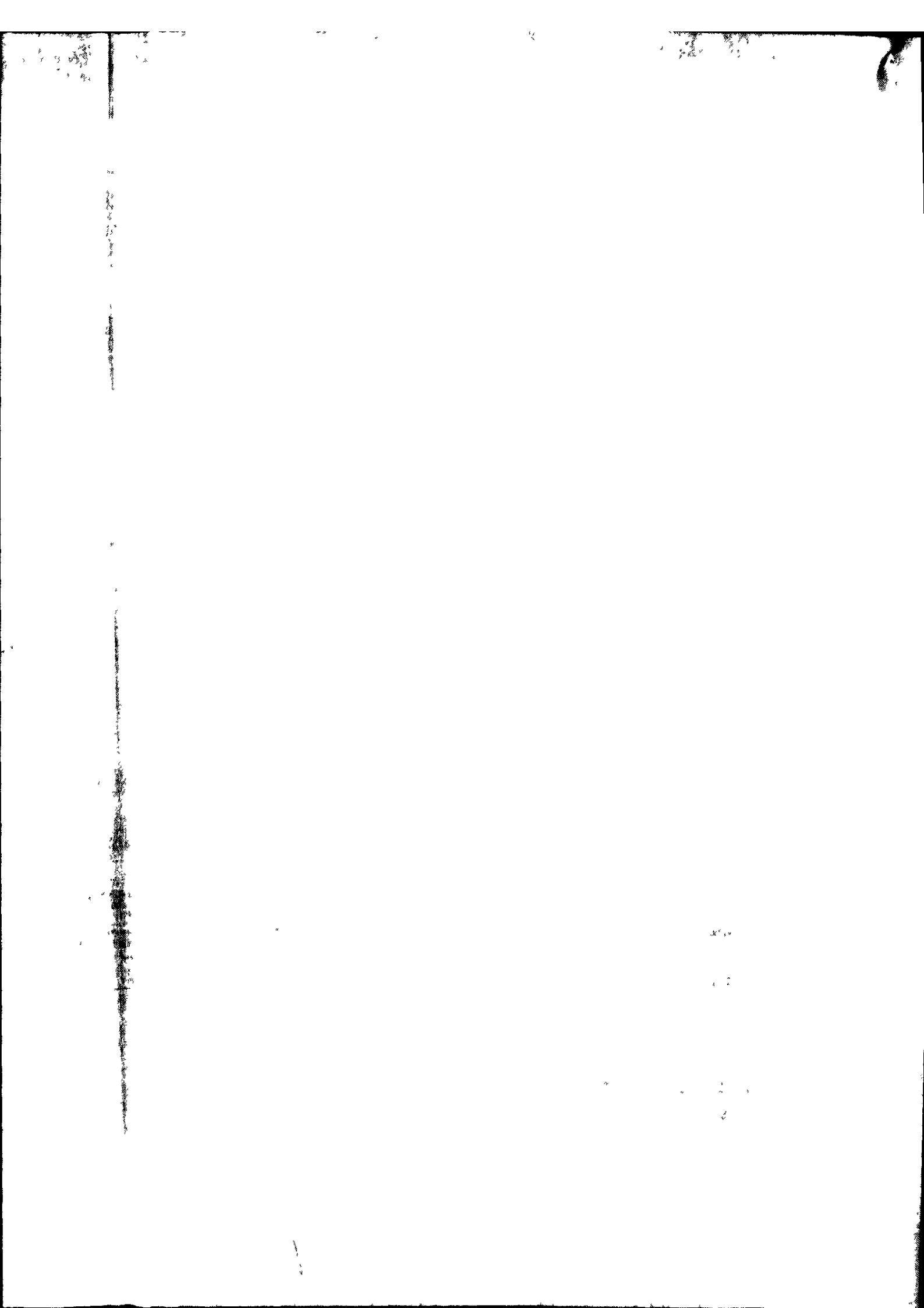
| • Apporteurs | Nombre de parts MAM apportées | • Quote-part du capital de MAM SARL |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| • Michel GIRAUD | • 3.100 parts | • 50,00 % du capital |
| • Anne-Marie GIRAUD | • 3.100 parts | • 50,00 % du capital |

1.2.2. Conditions suspensives

La SAS FINANCIERE LINCOLN aura la propriété des 6.200 parts sociales de la SARL MAM 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 aux apporteurs en contrepartie de leur 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 dotations 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 des apports

En rémunération de leurs apports, évalué à la somme globale de 133.650 euros, il sera attribué à chaque apporteur 495.000 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 132.660 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 DES APPORTS

1.3.1. Méthode d'évaluation retenue

La méthode d'évaluation patrimoniale de l'Actif Net Réévalué a été appliquée à la date du 31 décembre 2010 à l'ensemble des biens et des passifs détenus directement ou par filiales interposées de la SARL MAM.

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.

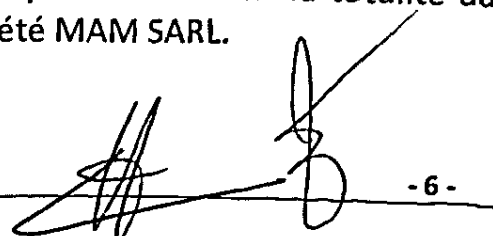
1.3.2. Description des apports

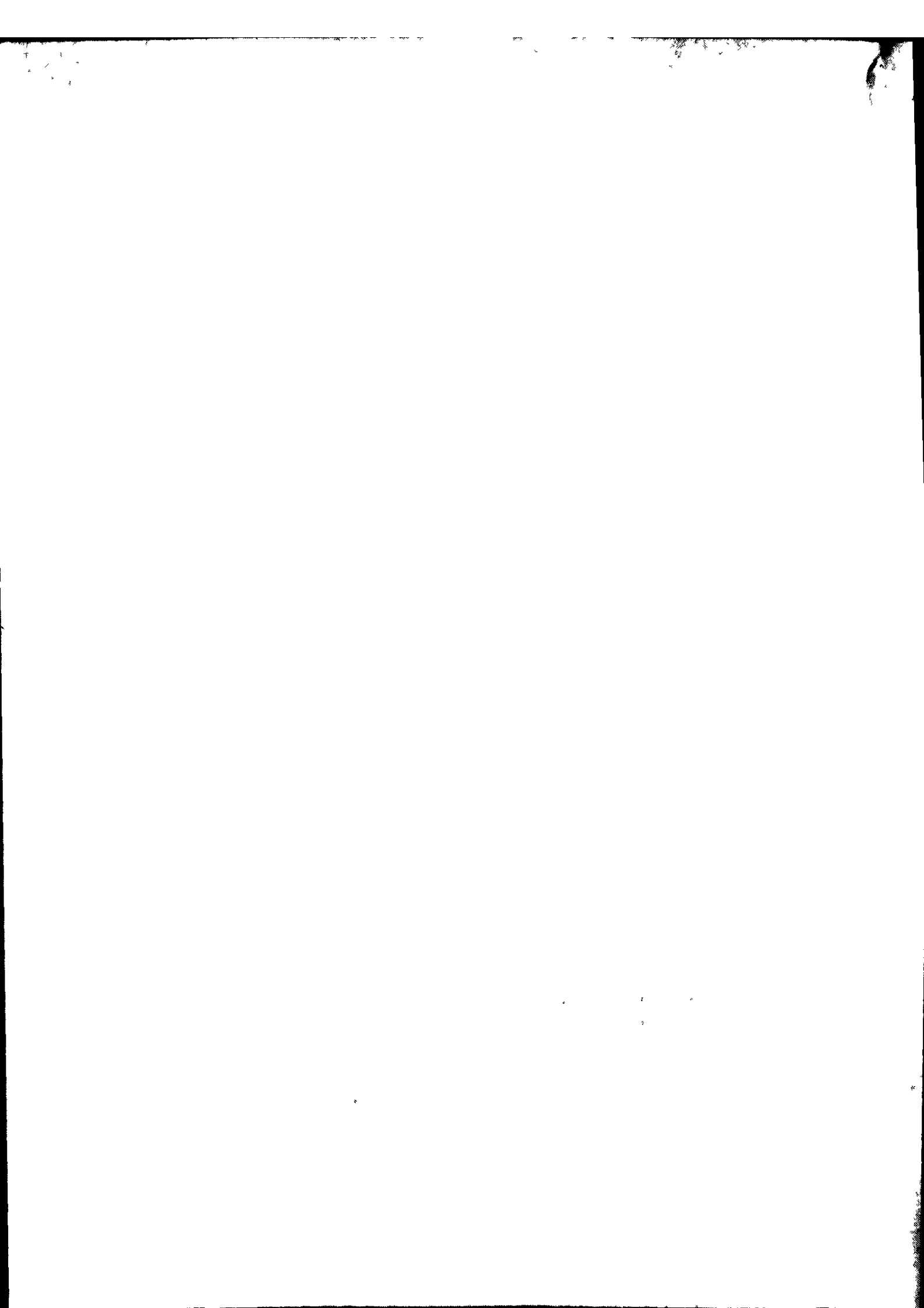
La société MAM est une société à responsabilité à capital variable sise à PARIS (75008) 17 rue Quentin Bauchart et immatriculée sous le numéro 433 935 376 RCS PARIS. Son capital social effectif fixé à 7.750 Euros est divisé en 6.200 parts sociales de 1,25 euro de valeur nominale, intégralement libérées.

Les 6.200 parts sociales apportées à votre société représentent donc la totalité du capital et les droits de vote correspondant de la société MAM SARL.

La SARL a pour objet en France et à l'étranger :

Eric Chambrin & Michel Urbain & Commissaires aux apports





- l'acquisition et l'administration de terrains et d'immeubles de toute nature et notamment industriels, commerciaux, d'habitation, l'exploitation par bail ou autrement des immeubles sociaux ;
- l'acquisition et l'administration de parts ou d'actions de sociétés, notamment à prépondérance.

Concrètement, la société MAM possède et donne à bail :

- via sa participation à hauteur de 0,51086 % dans le capital de LINCOLN DEVELOPPEMENT 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 des apports.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 de la société MAM SARL qui ont été arrêtés par les co-gérants, et ont fait l'objet d'un examen limité par nos soins, 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 990.000 actions de la société FINANCIERE LINCOLN, bénéficiaire de l'apport.

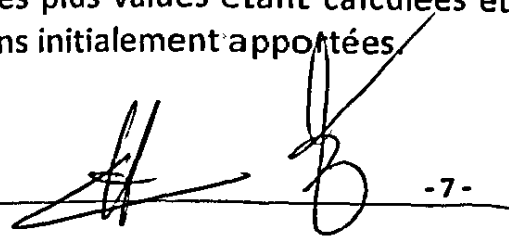
Le transfert de propriété des 6.200 parts sociales apportées résultera de la ratification du traité d'apport à la date de la tenue de votre assemblée générale et de la mise à jour des statuts de la SARL MAM:

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

B) MODALITES FISCALES

Les apporteurs bénéficient 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 parts sociales MAM contre les actions FINANCIERE LINCOLN ne sera imposée chez les apporteurs 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 des apports

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 Lincoln Développement, son expert-comptable, son responsable juridique et son chef-comptable.

Nous nous sommes assurés, au sein de l'unique filiale de la société MAM (Lincoln Développement), de la propriété des biens immobiliers détenus et des contrats de capitalisation ainsi que de la couverture de taux des emprunts souscrits.

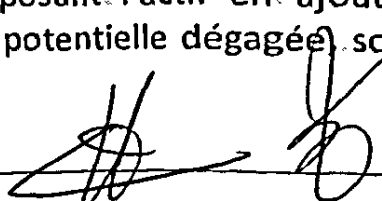
Par ailleurs, nous avons vérifié la propriété, au sein de ces mêmes sociétés, des titres de participation.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS 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 deux personnes physiques, 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 ou 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,
- ▬ 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.

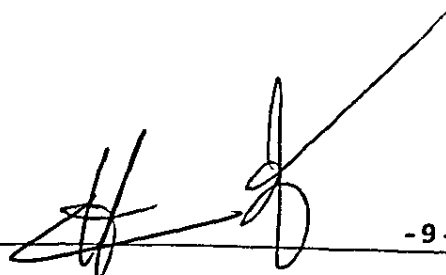
2.3. REALITE DES APPORTS

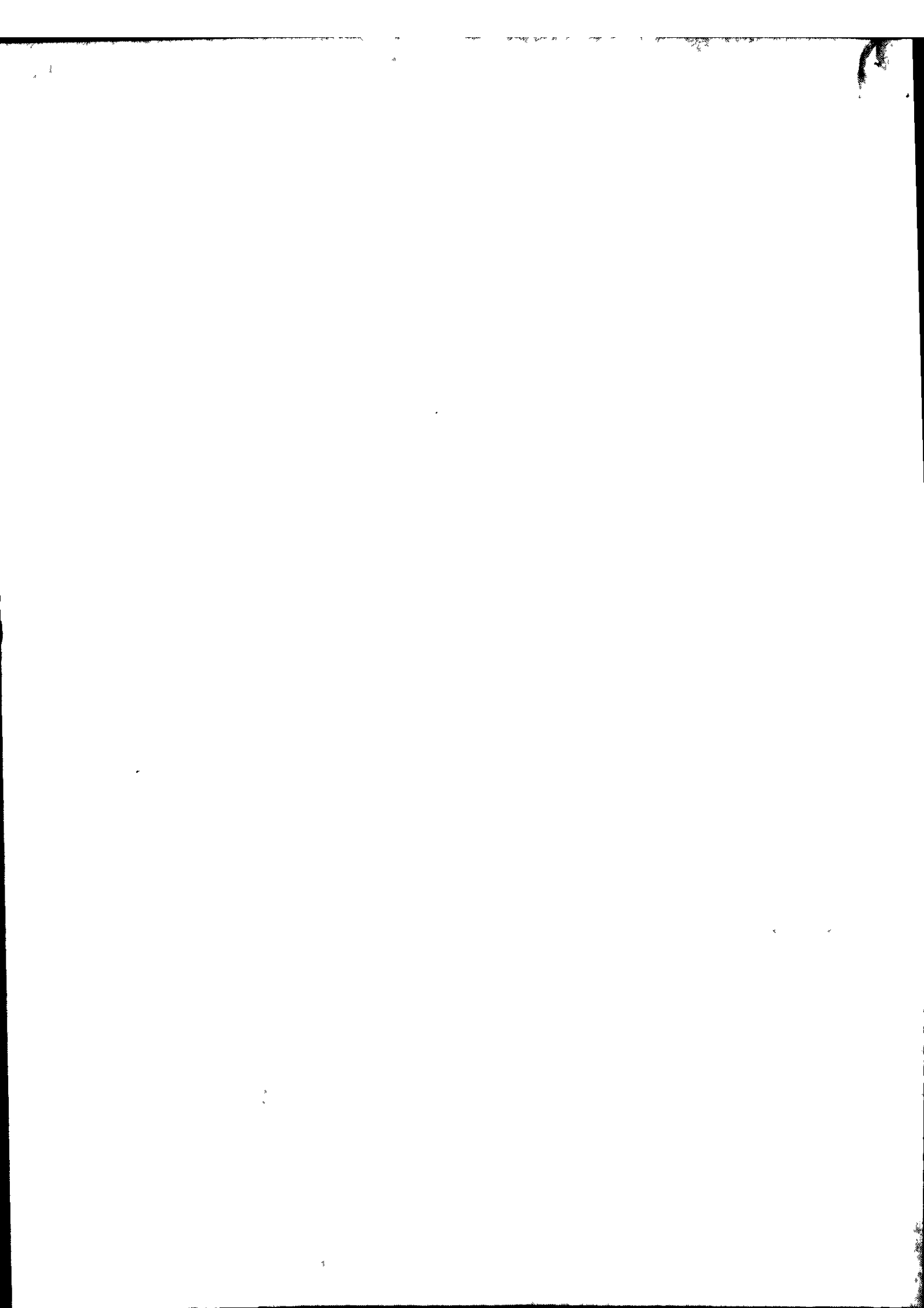
Les statuts à jour nous ont été communiqués. Il appert que les époux GIRAUD sont bien propriétaires des parts de la société MAM qu'ils apportent à la société Financière Lincoln SAS.

Nous avons également vérifié le statut matrimonial des époux GIRAUD unis sous le régime de la communauté universelle, ce qui nous a été confirmé par une attestation notariale en date du 7 novembre 2011.

Nous en concluons que les titres apportés par les époux GIRAUD leur appartiennent en propre.

Nous avons également vérifié dans le registre des mouvements de titres de Lincoln Développement que la société MAM était bien créditée de 381.451 titres représentant 0.51086 % du capital de cette société.





2.4. VALEUR INDIVIDUELLE DES APPORTS

Nous nous sommes procurés les rapports d'évaluation à dire d'expert des biens immobiliers ou mobiliers possédés par l'unique filiale LINCOLN DEVELOPPEMENT et par les filiales et sous-filiales de cette dernière et avons vérifié la correcte prise en compte de la contribution économique consolidée de chaque entité à la détermination de l'actif net réévalué.

Nous avons examiné tous les baux attachés aux biens possédés directement ou indirectement via les titres de la filiale ou de ses 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 MAM au 30 juin 2011, en date du 9 novembre 2011.

2.5. APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

2.5.1. Validation du calcul de l'Actif Net Réévalué de MAM

Nous avons vérifié, dans le détail, les calculs consolidés d'actifs nets réévalués de LINCOLN DEVELOPPEMENT, son unique actif, afin de nous assurer de son évaluation économique au 30 juin 2011.

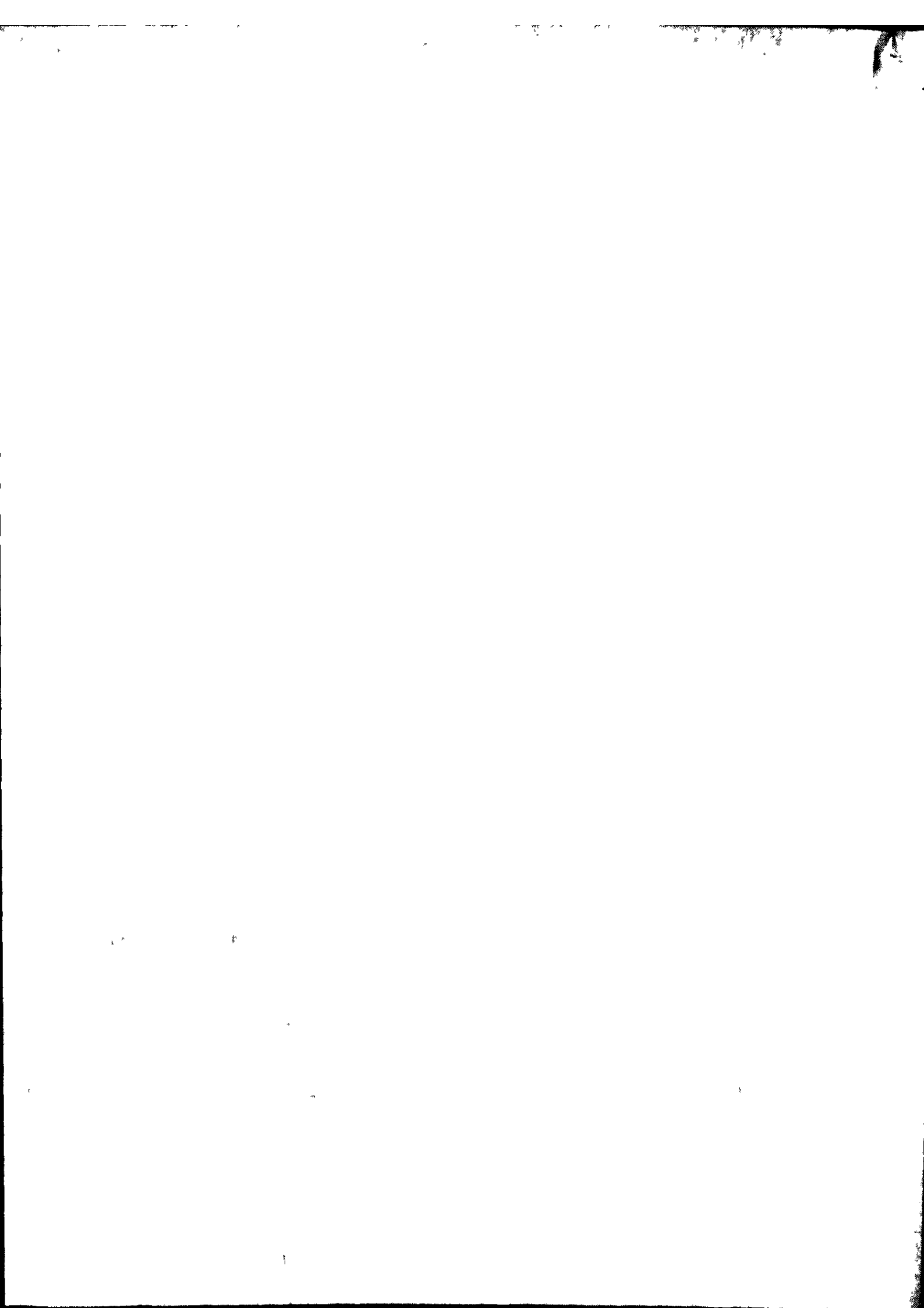
Nous avons validé la décote pour non liquidité de 30 % pratiquée sur l'ANR d'un montant de 200.420 euros, conforme aux décotes actuelles sur la place de Paris dans ce secteur d'investissement et de placement immobilier.

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 parts sociales apportées :

| | | |
|--|-------------------------------|----------------|
| Actif Net Réévalué global au 30 juin 2011 validé | | 200.420,00 |
| Nombre d'actions existantes | | 6.200 |
| Valeur d'une action | A | 32,326 |
| Nombre d'actions apportées | B | 6.200 |
| Valeur des actions apportées avant décotes | $C = A \times B$ | 200.420 |
| Décote pour absence de liquidité de 30% | $D = 30 \% \times C$ | - 60.126 |
| Décote pour droits d'enregistrement de 5% | $E = 5\% \times ((C-D)/1,05)$ | - 6.681 |
| Valeur des actions apportées selon nos contrôles = | | 133.613 |

La valeur retenue dans le traité d'apport, qui s'élève à 133.613 euros, est identique à notre propre estimation, 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 de LINCOLN DEVELOPPEMENT 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.

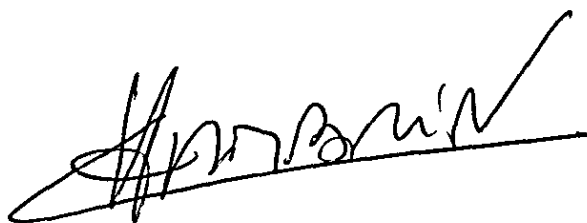
Les emprunts à taux variable sont couverts dans des limites prudentes.

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 de cette société au 30 juin 2011, n'était intervenu, confirmation incluant également toute autre information significative.

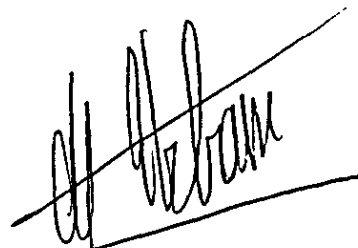
III – CONCLUSION

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 cent trente trois mille six cent treize (133.613) 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

