



1111749701

DATE DEPOT : 2011-12-15

NUMERO DE DEPOT : 2011R117827

N° GESTION : 1997B16287

N° SIREN : 414608596

DENOMINATION : WSV FRANCE BIS SARL

ADRESSE : 90 av de Wagram 75017 Paris

DATE D'ACTE : 2011/12/02

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

RK 242/11

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE de PARIS
I M R
15 DEC. 2011
N° DEPOT 117827.

97B16287.

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
EFFECTUES A LA SOCIETE
WSV FRANCE BIS SARL**

Pierre BURG
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
8, rue Baudoin- 75013 PARIS

Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision collective des associés en date du 20 octobre 2011, je vous présente mon rapport sur la rémunération des apports devant être effectués dans le cadre de l'augmentation de capital à réaliser par l'apport des titres de la SCI « NEMA », à la SARL « WSV FRANCE BIS SARL ».

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange entre la valeur des titres de la SCI « NEMA » et la valeur des titres de la SARL « WSV FRANCE BIS SARL ».

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à établir :

- d'une part, la valeur des titres apportés à l'augmentation de capital,
- et d'autre part, le positionnement du rapport d'échange par rapport à la valeur attribuée à la société recevant l'apport.

1) PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE

La SCI « NEMA » est une Société Civile Immobilière créée le 6/12/1988 par acte notarié reçu par Maître ADER, Notaire à Paris, au capital de 1.524,49 Euros. Son siège social est sis à Paris 17^{ème}, 90 avenue de Wagram. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 348 786 591.

La SCI « NEMA » a pour objet, dans la limite d'opérations de caractère strictement civil, et à l'exclusion de toutes opérations de caractère commercial :

- L'acquisition, l'administration et l'exploitation de tous immeubles à usage d'habitation, professionnel ou commercial ou autres, soit en toute propriété, soit sous forme de parts ou actions de sociétés, soit sous toute autre forme que ce soit.

Le capital social a été constitué, lors de la constitution de la société, par des apports en numéraire à hauteur de 10.000 Francs, soit 1.524,49 Euros et est divisé en 1.000 parts numérotées de I à 1.000.

Les apporteurs ont respectivement fait l'acquisition des parts qu'ils apportent aux termes d'actes S.S.P. en date du 5 décembre 1990 enregistrés à Paris 17^{ème} – La Plaine Monceau le 13/12/1990.

La Société **WSV FRANCE BIS SARL** est une société à Responsabilité limitée, créée le 28 novembre 1997 avec un capital de 7.622,45 Euros, lequel a été porté à la somme de 8.000,00 Euros divisé en 500 parts sociales et ce par décision des associés en date du 29.06.2001. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 414 608 590 et son siège social est situé 90 avenue de Wagram à Paris 17^{ème}.

Son objet social, tant en France qu'à l'étranger, est :

- L'acquisition, la détention, la location ou l'administration de tout immeuble en France et à l'étranger, l'acquisition, la détention d'actions ou parts ou autres titres de personnes morales françaises ou étrangères ayant notamment pour objet d'acquérir, détenir, louer ou administrer des immeubles en France ou à l'étranger, ou d'offrir des services liés aux immeubles, l'acquisition, la détention, ou l'administration de créances assorties ou non de sûretés réelles ou personnelles.
- L'acquisition ou la détention de ces biens à titre d'investissement ou en qualité de marchand de biens.

Le capital de la Société «**WSV FRANCE BIS SARL**» est détenu majoritairement de la manière directe ou indirecte par Monsieur **Daniel GUERIN**.

Cette société présente à ce jour une situation nette positive qui conduit ses associés à envisager la rationalisation des actifs sous jacents détenus par la SCI «**NEMA** ».

Les deux sociétés, SCI «**NEMA** » et SARL «**WSV FRANCE BIS SARL**» ont des activités complémentaires.

C'est dans ce contexte que les coassociés des deux sociétés ont décidé de se rapprocher.

Evaluation des apports

L'évaluation retenue par la société dans le cadre du projet de traité d'apports, joint au présent dossier préconise une valorisation de la SCI «**NEMA** » sur la base de sa situation nette comptable réévaluée des plus-values latentes sur les immobilisations.

Le bilan de la SCI «**NEMA** » se présente de manière simplifiée comme suit :

BILAN DE LA SCI « NEMA » ARRETE AU 31/12/2010

ACTIF		PASSIF	
Immobilisations	270 749 €	Capital social et réserves	1 524 €
Autres créances	95 425 €	Groupe et associés	316 985 €
		Dettes d'exploitation	32 160 €
		Concours bancaires	15 505 €
	366 174 €		366 174 €

L'ensemble des créances figurant à l'actif, concerne de la trésorerie.

De ce fait, la situation nette comptable de l'entreprise s'établit à 1.524 euros, équivalent au capital, ce qui compte tenu d'une réévaluation des immobilisations d'environ 300.000 €, amène à une valeur de la SCI d'environ 300.000 €.

2) DILIGENCES EFFECTUEES ET DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Diligences effectuées par le Commissaire aux Apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires pour vérifier le caractère équitable de la rémunération proposée. Mes diligences ont consisté, pour l'essentiel, à :

- Rencontrer le gérant de la SARL «WSV FRANCE BIS SARL», afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe,
- Examiner les éléments comptables de deux sociétés, SCI NEMA, et SARL «WSV FRANCE BIS SARL», et en particulier le bilan arrêté le 31/12/2010,
- Examiner l'ensemble des documents qui m'ont été remis dans le cadre de l'apport.

Valorisation de la SARL «WSV FRANCE BIS SARL» et vérification du caractère équitable de l'apport

La SARL «WSV FRANCE BIS SARL» est une SARL au capital de 8.000 euros divisé en 500 parts d'une valeur nominale de 16 euros. Il ressort de l'analyse du bilan au 31/12/2010 que la situation nette de la SARL «WSV FRANCE BIS SARL» est de 1.220.784 €.

Rémunération de l'augmentation en capital

Il ressort que les valorisations des SCI «NEMA» et SARL «WSV FRANCE BIS SARL» résultent de leurs situations nettes.

L'apport des 750 parts de la SCI «NEMA» faite par la SNC «Société Financière de Patrimoine» à la SARL «WSV FRANCE BIS SARL» correspond à un apport de 225.000 euros.

L'apport des 250 parts de la SCI «NEMA» faite par Monsieur Daniel GUERIN à la SARL «WSV FRANCE BIS SARL» correspond à un apport de 75.000 euros.

De ce fait :

➤ La SNC « Société Financière de Patrimoine » recevra en contrepartie de son apport :

- 94 parts de SARL «WSV FRANCE BIS SARL», résultant de l'augmentation de capital d'un montant de 1.504 euros,
- La somme constituée entre le montant de l'apport et celui utilisé pour l'augmentation du capital, soit 223.496 euros, sera inscrite dans les comptes de la société SARL «WSV FRANCE BIS SARL» sous la rubrique « Prime d'émission ».

➤ Monsieur Daniel GUERIN recevra en contrepartie de son apport :

- 32 parts de SARL «WSV FRANCE BIS SARL», résultant de l'augmentation de capital d'un montant de 512 euros,
- La somme constituée entre le montant de l'apport et celui utilisé pour l'augmentation du capital, soit 74.488 euros, sera inscrite dans les comptes de la société SARL «WSV FRANCE BIS SARL» sous la rubrique « Prime d'émission ».

De ce fait, l'augmentation de capital d'un montant de 2.016 euros porte sur la création de 126 parts nouvelles au nominal de 16 euros.

Suite à cette augmentation, le capital social de SARL «WSV FRANCE BIS SARL» se trouvera porté à 10.016 euros, divisé en 626 parts de 16 euros.

La répartition du capital entre les associés deviendra comme présentée dans le tableau ci-dessous :

REPARTITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE WSV FRANCE BIS SARL

	Actuel		Futur	
Devon Storage France	500	100,00%	500	79,87%
Société Financière de Patrimoine	0	0,00%	94	15,02%
Daniel Guérin	0	0,00%	32	5,11%
TOTAL	500	100,00%	626	100,00%

3) CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que l'augmentation de capital correspondant à l'apport par :

- *La SNC « Société Financière de Patrimoine » conduisant à :*
 - Emettre **94 parts** de la SARL «WSV FRANCE BIS SARL», au nominal de **16 euros** chacune,
 - Inscrire dans les comptes de la société SARL «WSV FRANCE BIS SARL», sous la rubrique « **Prime d'émission** », la somme de **223.496 euros**
- *Monsieur Daniel GUERIN conduisant à :*
 - Emettre **32 parts** de la SARL «WSV FRANCE BIS SARL», au nominal de **16 euros** chacune,
 - Inscrire dans les comptes de la société SARL «WSV FRANCE BIS SARL», sous la rubrique « **Prime d'émission** », la somme de **74.488 euros**

est équitable.

Fait à Paris, le 2 décembre 2011

Le Commissaire aux Apports

Pierre BURG
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
Régionale de Paris

