



0909030702

DATE DEPOT : 2009-10-22

NUMERO DE DEPOT : 90307

N° GESTION : 1998B18795

N° SIREN : 421318809

DENOMINATION : DEVON STORAGE FRANCE

ADRESSE : 64 rue du Ranelagh 75016 Paris

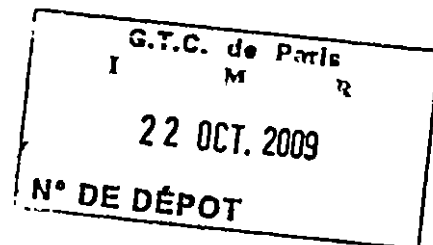
DATE D'ACTE : 2009/07/30

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

PIERRE BURGY
DOCTEUR EN DROIT
EXPERT COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

8 9, RUE DAUDOIN - 75013 PARIS
TEL. 01 55 75 61 61
FAX 01 55 75 61 62



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

EFFECTUES A LA SOCIETE

DEVON STORAGE FRANCE

Messieurs,

En exécution avec la mission qui m'a été confiée par décision collective des associés en date du 4 juin 2009, je vous présente mon rapport sur la rémunération des apports devant être effectués dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée par apport des titres de la Société Civile C.G.I., à la SARL DEVON STORAGE France.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange entre la valeur des titres de la Société Civile C.G.I. et la valeur des titres de la SARL DEVON STORAGE France.

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 à établir 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 S.C.C.G.I. est une société civile créée le 12 août 2003, au capital de 1 800 0000 Euros. Son siège social est sis à Paris 15^{ème}, 6, rue du Général de Larminat. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 450043575

Sa constitution répondait à la nécessité d'apporter une réponse aux problématiques posées par la gestion des immeubles détenus par un ensemble de SCI appartenant aux conjoints Guérin.

Aussi son objet social est :

- L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail sous quelque forme que ce soit de tous biens immobiliers en pleine propriété ou tous droits démembrés immobiliers acquis par elle au cours de la vie de la société ou résultant des apports ci-après, la prise de participation de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'attribution ou de sociétés civiles patrimoniales,
- etc

Le capital social a été constitué :

- par les consorts GUERIN, à hauteur de 73 600 Euros par apport en numéraire,
- par la société civile de Participation Foncière, à hauteur de 1 726 400 Euros par l'apport temporaire de l'usufruit sur 12 ans de parts des sociétés, comme décrit sur le

SOCIETE	nombre de parts apportées	Valeur de l'apport à l'origine
SCI Alphonse de Neuville	90	661 300
SCI Fonciere Uzes	90	72 900
SCI Foncière Eboué	90	122 000
SCI Chauvelot	90	63 600
SCI Imail	90	163 500
SCI Fonciere Binguen	90	107 500
SCI Fonc.St Petersburg	90	36 500
SCI Seillon-Mermoz	90	35 800
SCI Foncière Vauvenargues	90	91 800
SCI Paul Valéry	90	148 200
SCI Musset Lagache	90	223 300
Total		1 726 400

tableau ci-dessous.

La Société **DEVON STORAGE France** est une société à Responsabilité limitée, créée le 23 décembre 1998, au capital de 4 020 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 421318809, son siège social est situé au 64, rue du Ranelagh, 75 016 Paris.

Son objet social est :

- l'exploitation, la mise à disposition d'espaces d'entreposage grand public, toutes prestations de services liées à l'activité de mini entrepôts pour entreprise et particuliers en direct ou en franchise,
- toutes prestations de services à caractère administratif, financier, commercial, technique, informatique et de gestion,
- l'achat la mise en valeur, la rénovation, la construction, la détention à long terme, le financement d'un patrimoine immobilier,
- l'administration, la gestion, la gérance des immeubles composant ce patrimoine,
- la location à long terme desdits immeubles, meublés ou non,
- etc

Le capital de la Société **DEVON STORAGE France** est détenu majoritairement de manière directe ou indirecte par les consorts GUERIN, cette société présente à ce jour une situation

nette négative qui conduit ses associés à envisager un renforcement de ses capitaux propres par l'apport des titres de la **Société Civile C.G.I.** qu'ils détiennent

Les deux sociétés **Société Civile C.G.I.** et **SARL DEVON STORAGE France** ont des activités complémentaires.

C'est dans ce contexte que les conjoints GUERIN ont décidé de rapprocher les deux sociétés.

-

.

.

-

..

..

2) EVALUATION DES APPORTS

L'évaluation faite à la demande de la société, et jointe au présent dossier préconise une valorisation de la S.C.C.G.I. sur la base de sa situation nette comptable. Cette valorisation retient notre agrément car comme établi dans le dit rapport la S.C.C.G.I ne dispose pas de plus value latente, ni à l'inverse comme vérifié par nous même de moins value latente.

Le bilan de la S.C.C.G.I se présente de manière simplifiée comme suit :

ACTIF		PASSIF	
Immobilisations	732 967	Capital social et réserves	2 124 366
Groupe et associés	592 389	Groupe et associés	151 447
Autres créances	1 013 000	Dettes d'exploitation	61 059
Disponibilités	11	Concours bancaires	1 495
Total	2 338 367		2 338 367

BILAN DE LA SOCIETE CIVILE C.G.I. ARRETE AU 30 JUIN 2009

L'ensemble des créances figurant à l'actif, concerne des sociétés civiles associés, ou des débiteurs notoirement solvables. Ces créances sont donc parfaitement réalisables.

De ce fait la situation nette comptable de l'entreprise s'établit à 2 124 366 euro

3) DILIGENCES EFFECTUEES ET DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

3-1) Diligences effectuées par le Commissaires 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 DEVON STORAGE France, afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe,
- Examiner les éléments comptables de deux sociétés Société Civile C.G.I., et SARL DEVON STORAGE France, et en particulier les situations arrêtées le 30 juin 2009
- Examiner l'ensemble des documents qui m'ont été remis dans le cadre de l'apport.

3-2) Valorisation de la SARL DEVON STORAGE France et du caractère équitable de l'apport

La SARL DEVON STORAGE France est une SARL au Capital de 4 020 000 euros divisé en 1 005 000 parts d'une valeur nominal de 4 euros.

Fin juin 2009, elle présente une situation nette comptable négative de 602 705 euros, cependant elle détient les participations suivantes :

- o 100 % du capital de la société civile JT, pour un montant de 5 391 193 euros,
- o 10% du capital de la société civile Bourguignon Cloarec, pour un montant 100 000 euros

Ces deux sociétés détiennent d'importants droits immobiliers à savoir :

- La société civile JT sur un ensemble immobilier sis à Paris 5eme, rue Vauquelin
- La société civile Bourguignon Cloarec, sur un ensemble immobilier situé sis à Bois Colombes (92), rue Bourguignon Cloarec, et les droits à construire attaché à cet ensemble.

Par ailleurs la société détient une promesse d'achat sur la SARL STAHL, laquelle détient un important patrimoine immobilier à Paris et à Metz.

L'ensemble de ces participations recèlent des plus values latentes significatives de sorte que nous pouvons considérer au vu des estimations fournies sur les différents immeubles détenues par le biais des dites sociétés que la situation nette réévaluée de La SARL DEVON STORAGE France est proche de la valeur nominale du capital de la dite entreprise.

Il ressort donc que la valeur de 4 020 000 euros retenue comme base de l'apport apparaît comme équitable.

3-3) Rémunération de l'augmentation en capital

Il ressort des valorisations, tant de Société Civile C.G.I., que de la SARL DEVON STORAGE France, que la parité suivante est envisagée :

- Valorisation de la société civile C.G.I : 2 124 366, soit une valeur de 118 euros la part
- Valorisation de la SARL DEVON STORAGE France sur la base de son capital social, soit 4 euros la part.

L'apport des 17 264 parts de la société civile C.G.I faite par la société civile de Participation Foncière à la SARL DEVON STORAGE France correspond à un apport de 2 037 152 euros.

La société civile de Participation Foncière recevra en contrepartie de son apport :

- 500 000 parts SARL DEVON STORAGE France, résultant de l'augmentation de capital d'un montant de 2 000 000 euros,
- d'une soulte de 37 152 euros, laquelle soulte étant inscrite dans les comptes de la société SARL DEVON STORAGE France au compte d'associé ouvert au nom de la société civile de Participation Foncière.

De ce fait l'augmentation de capital porte sur la création de 500 000 parts nouvelles au nominal de 4 euros.

Suite à cette augmentation, le capital social de SARL DEVON STORAGE France de 6 020 000 euros, divisée en 1 505 000 parts de 4 euros.

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

	Actuel		Après apport	
Devon storage Europe	300 000	29,9%	300 000	19,9%
Financiere de Patrimoine	35 250	3,5%	35 250	2,3%
Claude Guenn	669 750	66,6%	669 750	44,5%
SPF		0,0%	500 000	33,2%
Total	1 005 000	100,0%	1 505 000	100,0%

REPARTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE DEVON STORAGE FRANCE

4) CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que l'augmentation de capital correspondant à l'apport de 17 264 parts de la société civile C.G.I, conduisant à :

- émettre 500 000 parts nouvelles de la Société DEVON STORAGE France, au nominal de 4 euros,
- inscrire dans les comptes de la société SARL DEVON STORAGE France au compte d'associé ouvert au nom de la société civile de Participation Foncière, une soule de 37 152 Euros,

est équitable.

Fait à Paris, le 30 juillet 2009

Le Commissaire aux Apports

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