



1102318101

DATE DEPOT : 2011-03-09

NUMERO DE DEPOT : 2011R023587

N° GESTION : 1998B18795

N° SIREN : 421318809

DENOMINATION : DEVON STORAGE FRANCE

ADRESSE : 64 rue du Ranelagh 75016 Paris

DATE D'ACTE : 2010/12/21

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

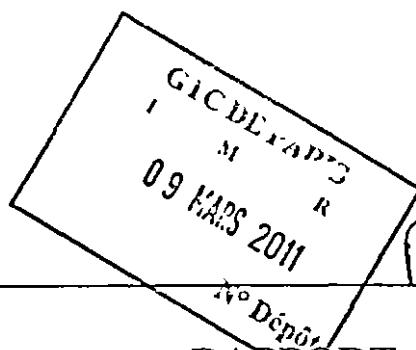
NATURE D'ACTE :

988/8795

RC 21/12/10

PF 31/12/10 AI-AU-MJ

06 31/12/10



1223587

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
EFFECTUES A LA SOCIETE
DEVON STORAGE FRANCE**

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 28 octobre 2010, 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 Société « **S.C.C.G.I.** », appartenant à Monsieur Daniel Guérin et Madame Claude Guérin, à la **SARL DEVON STORAGE FRANCE**.
- par l'apport de l'usufruit temporaire sur 12 ans des titres de la « **Société Civile Foncière Trinité** » devant appartenir à la « **Société Civile de Participations Foncières** » **S.C.P.F.** à la **SARL DEVON STORAGE FRANCE**.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange entre :

- la valeur des titres de la Société « **S.C.C.G.I.** » et la valeur des titres de la **SARL DEVON STORAGE FRANCE**, d'une part,
- la valeur de l'apport de l'usufruit temporaire sur 12 ans des titres de la « **Société Civile Foncière Trinité** » et la valeur des titres de la **SARL DEVON STORAGE FRANCE**, d'autre part,

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) PRESENTATON DE L'OPERATION ENVISAGEE

1-1) Apport des titres de la Société « S.C.C.G.I. »

La « **S.C.C.G.I.** » est une société civile créée le 12 août 2003, au capital de 1.800.000 Euros. Son siège social est sis à Paris 15^{eme}, 6, rue du Général de Larminat. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 450.043.575.

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 consorts 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 actuel est détenu :

- par les consorts GUERIN, à hauteur de 4,0 %,
- par la société DEVON STORAGE FRANCE, à hauteur de 96,0 %.

La Société **DEVON STORAGE FRANCE** est une société à Responsabilité limitée, créée le 23 décembre 1998, dont le capital se trouve fixé à 6.020.000 Euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 421.318.809, son siège social est situé au 64, rue du Ranelagh, 75016 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 :

- par les consorts GUERIN de manière directe ou indirecte, à hauteur de 80,1 %
- par la société DEVON STORAGE EUROPE, à hauteur de 19,9 %

Les deux sociétés, Société « **S.C.C.G.I.** » et **SARL DEVON STORAGE FRANCE** ont des activités complémentaires.

C'est dans ce contexte que les consorts GUERIN ont décidé de renforcer les liens capitalistiques entre les deux sociétés.

1-2 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 « S.C.C.G.I. » sur la base de sa situation nette comptable.

Cette valorisation retient notre agrément car comme établi dans ledit 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	576 514	Capital social et réserves	1 907 953
Groupes et associés	1 127 009	Groupe et associés	255 251
Autres créances	585 468	Dettes d'exploitation	78 558
		Concours bancaires	47 229
Total	2 288 991		2 288 991

BILAN DE LA Société « S.C.C.G.I. » ARRETE AU 30 SEPTEMBRE 2010

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

De ce fait, la situation nette comptable de l'entreprise s'établit à **1.907.953 €**uros, proche de la valeur nominale du capital social : **1.800.000 €**uros.

La valorisation sur base du nominal des parts apportées est d'autant plus cohérente qu'il s'agit de parts ultra minoritaires.

1-2) Apport de l'usufruit temporaire sur 12 ans des titres de la « Société Civile Foncière Trinité »

Les **5.080 parts**, dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 12 ans, seront démembrées le jour même de leur création.

Leur valorisation par application directe des dispositions de l'article 669 du Code Général des Impôts, tel que prévu dans le projet de traité d'apport, s'impose.

Lesdites parts étant souscrites au nominal de **927.100 €**uros, la valeur de l'apport envisagé s'établira à **426.400 €**uros ($927.100 \times (23\% \times 2) = 426.400$ €uros).

2) DILIGENCES EFFECTUEES ET DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

3-1) 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 DEVON STORAGE FRANCE**, afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe,
- Examiner les éléments comptables de deux sociétés, « **S.C.C.G.I.** », et **SARL DEVON STORAGE FRANCE**, et en particulier les situations arrêtées le 30 septembre 2010,
- 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 vérification du caractère équitable de l'apport

La **SARL DEVON STORAGE FRANCE** est une SARL au capital de 6.020.000 Euros divisé en 1.505.000 parts d'une valeur nominale de 4 Euros.

Fin septembre 2010, la société présente une situation nette comptable de 3.197.209 Euros, mais elle détient des immeubles :

- sis à Paris 5^{ème}, rue Vauquelin
- sis à Paris 17^{ème}, 15 rue Jouffroy d'Abbans

L'ensemble de ces immeubles recèle des plus-values latentes significatives de sorte que nous pouvons considérer au vu des estimations fournies sur les différents immeubles détenus que la situation nette réévaluée de La **SARL DEVON STORAGE FRANCE** est proche de la valeur nominale du capital de ladite entreprise.

Il ressort donc que la valeur de 6.020.000 Euros retenue comme base de l'apport apparaît comme équitable.

3-3) Rémunération de l'augmentation en capital

Il ressort des valorisations exposées ci-dessus que les parités suivantes sont envisagées :

- Valorisation de la société « **S.C.C.G.I.** » sur la base de son capital social, soit une valeur de 100 Euros la part
- Valorisation de la **SARL DEVON STORAGE FRANCE** sur la base de son capital social, soit 4 Euros la part.
- Valorisation de l'usufruit temporaire d'usufruit sur 12 ans selon les dispositions de l'article 669 du Code Général des Impôts

L'apport des 368 parts de la société « **S.C.C.G.I.** » faite par Madame Claude Guérin à la **SARL DEVON STORAGE FRANCE** correspond à un apport de 36.800 Euros,

L'apport des 368 parts de la société « S.C.C.G.I. » faite par Monsieur Daniel Guérin à la SARL DEVON STORAGE FRANCE correspond à un apport de 36.800 euros,

L'apport de l'usufruit temporaire sur 12 ans des 5.080 parts de la « Société Civile Foncière Trinité » par la Société Civile de Participations Foncières » correspond à un apport de 426.400 euros.

De ce fait :

Madame Claude Guérin recevra en contrepartie de son apport :

- o 8.750 parts de SARL DEVON STORAGE FRANCE, résultant de l'augmentation de capital d'un montant de 35.000 euros,
- o une soulte de 1.800 euros, laquelle soulte étant inscrite dans les comptes de la société SARL DEVON STORAGE FRANCE au compte d'associé ouvert au nom de Madame Claude Guérin.

Monsieur Daniel Guérin recevra en contrepartie de son apport :

- o 8.750 parts de SARL DEVON STORAGE FRANCE, résultant de l'augmentation de capital d'un montant de 35.0000 euros,
- o une soulte de 1.800 euros, laquelle soulte étant inscrite dans les comptes de la société SARL DEVON STORAGE FRANCE au compte d'associé ouvert au nom de Monsieur Daniel Guérin.

La « Société Civile de Participations Foncières » recevra en contrepartie de son apport :

- o 102.500 parts SARL DEVON STORAGE FRANCE, résultant de l'augmentation de capital d'un montant de 410.000 euros,
- o une soulte de 16.400 euros, laquelle soulte étant inscrite dans les comptes de la SARL DEVON STORAGE FRANCE au compte d'associé ouvert au nom de la « Société Civile de Participations Foncières ».

De ce fait, l'augmentation de capital porte sur la création de 120.000 parts nouvelles au nominal de 4 euros.

Suite à cette augmentation, le capital social de SARL DEVON STORAGE FRANCE se trouvera porté à 6.500.000 euros, divisé en 1.625.000 parts de 4 euros.

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

	Actuel		Futur	
Devon Storage Europe	300 000	19,93%	300 000	18,46%
Financière de Patrimoine	35 250	2,35%	35 250	2,17%
Claude Guérin	669 750	44,50%	678 500	41,75%
Daniel Guérin	0	0,00%	8 750	0,54%
S.C.P.F.	500 000	33,22%	602 500	37,08%
TOTAL	1 505 000	100,00%	1 625 000	100,00%

REPARTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE DEVON STORAGE FRANCE

3) CONCLUSION

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

Madame Claude Guérin de 368 parts de la Société « S.C.C.G.I. » conduisant à émettre :

- 8.750 parts nouvelles de SARL 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 Madame Claude Guérin, une soulte de 1.800 euros

Monsieur Daniel Guérin de 368 parts de la Société « S.C.C.G.I. » conduisant à émettre:

- 8.750 parts nouvelles de SARL DEVON STORAGE FRANCE, au nominal de 4 euros,
- Inscrire dans les comptes de la SARL DEVON STORAGE FRANCE au compte d'associé ouvert au nom de Madame Claude Guérin, une soulte de 1.800 euros,

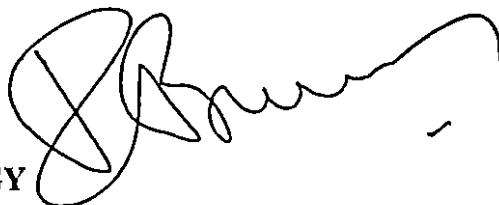
La « Société Civile de Participations Foncières » de l'usufruit temporaire de 5.080 parts de la « Société Civile Foncière Trinité » conduisant à émettre :

- 102.500 parts nouvelles de SARL DEVON STORAGE FRANCE, au nominal de 4 euros,
- Inscrire dans les comptes de la SARL DEVON STORAGE FRANCE au compte d'associé ouvert au nom de Madame Claude Guérin, une soulte de 16.400 euros,

est équitable.

Fait à Paris, le 21 décembre 2010

Le Commissaire aux Apports



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