



1205885103

DATE DEPOT : 2012-06-27

NUMERO DE DEPOT : 2012R058768

N° GESTION : 1998B18795

N° SIREN : 421318809

DENOMINATION : DEVON STORAGE FRANCE

ADRESSE : 64 rue du Ranelagh 75016 Paris

DATE D'ACTE : 2012/06/05

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

3873 18795

R58768



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

COMAUDITEX
90, avenue de wagram
75 017 Paris
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Messieurs,

En exécution avec la mission qui m'a été confiée par décision collective des associés en date du 15 mai 2012, je vous présente mon rapport sur la rémunération des apports devant être effectués dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée par apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans des titres des Sociétés civiles :

- SCI Foncières UZES,
- SCI Imail,
- SCI Musset Lagache,
- SCI Alphonse de Neuville,
- SCI Paul Valery,
- SCI Saint Petersburg
- SCI Seillon Mermoz

appartenant à Monsieur Daniel Guerin à la **SARL DEVON STORAGE France**.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange entre la valeur de l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans des titres des **7 Sociétés Civiles** énumérées ci-dessus 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 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) PRESENTATON DE L'OPERATION ENVISAGEE

1-1) Apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans des Sociétés Civiles

- Les 9 parts de la SCI Foncières UZES dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
- Les 9 parts de la SCI I mail dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
- Les 9 parts de la SCI Musset Lagache dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
- Les 9 parts de la SCI Alphonse de Neuville dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
- Les 9 parts de la SCI Paul Valery dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
- Les 9 parts de la SCI Saint Petersburg dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
- Les 9 parts de la SCI Seillon Mermoz dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,

Sont la propriété de Monsieur Daniel Guérin.

Ces sociétés civiles ont pour actif, chacune en ce qui les concerne un immeuble, ou partie d'immeuble situé à Paris, dans la rue éponyme.

Ces parts ont fait l'objet d'une valorisation, au décès de Madame Molho de Almosnino, épouse de Monsieur Daniel Guérin. Cette valorisation ressort de la déclaration de succession établie le 30 août 2011, sur une base établie au 24 février 2011.

Les valeurs contenues dans cette déclaration de succession n'attirent pas de remarque particulière de notre part.

Il ressort de cette déclaration que les valeurs suivantes ont été arrêtées

	Nombre de parts	Valeur des parts	Valeur d'une part
SCI Foncières Uzes	5	79 367	15 873
SCI I mail	5	70 175	14 035
SCI Musset Lagache	5	44 468	8 894
SCI Alphonse de Neuville	5	31 317	6 263
SCI Paul Valery	5	26 530	5 306
SCI Saint Petersburg	5	24 928	4 986
SCI Seillon Mermoz	5	21 122	4 224

Les sociétés n'ayant pas connue d'évolution dans la composition de leur actif depuis la date du 24 février 2011, il paraît équitable de prendre les valeurs indiquées ci-dessus pour évaluer l'apport, en apportant un simple correctif correspondant à la revalorisation monétaire que ces biens ont connus au cours des 15 mois écoulés.

Nous estimons cette revalorisation forfaitairement à 5% (soit 1% par trimestre, et 4% par an). Cette revalorisation est cohérente avec l'indice du coût à la construction, lequel a augmenté sur la même période de plus de 6%.

Le tableau ci-dessous présente la valeur des parts, si elles étaient apportées en pleine propriété.

	Valeur d'une part valeur février 2012	Valeur d'une part valeur juin 2012	Nombre de parts apportées	Valeur apportée en pleine propriété
SCI Foncières Uzes	15 873	16 667	9	150 004
SCI I mail	14 035	14 737	9	132 631
SCI Musset Lagache	8 894	9 338	9	84 045
SCI Alphonse de Neuville	6 263	6 577	9	59 189
SCI Paul Valery	5 306	5 571	9	50 142
SCI Saint Petersburg	4 986	5 235	9	47 114
SCI Seillon Mermoz	4 224	4 436	9	39 921
Total				563 044

L'apport se limitant à l'usufruit temporaire des parts mentionnées ci-dessus, leur valorisation par application directe des dispositions de l'article 669 du Code Général des Impôts s'impose.

Les dites parts ayant une valeur totale de 563 044 euros, l'application des dispositions du Code Général des Impôts conduit à une valeur de 259 000 euros.

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 des sept sociétés civiles mentionnées ci dessus, et SARL DEVON STORAGE France, et en particulier les documents comptables arrêtés le 31 décembre 2011,
- Examiner la déclaration de succession du 30 août 2011,
- 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 6 500 000 euros divisé en 1 625 000 parts d'une valeur nominale de 4 euros.

Au 31 décembre 2011, la société présente une situation nette comptable de 4 792 515 euros, mais elle détient des immeubles :

- sis à Paris 5eme, rue Vauquelin
- sis à Paris 17 eme, 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 la dite entreprise.

Il ressort donc que la valeur de 6 500 000 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 SARL DEVON STORAGE France sur la base de son capital social, soit 4 euros la part.
- Valorisation de l'usufruit temporaire sur 14 ans selon les dispositions de l'article 669 du Code Général des Impôts des
 - Les 9 parts de la SCI Foncières UZES dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
 - Les 9 parts de la SCI Imail dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
 - Les 9 parts de la SCI Musset Lagache dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
 - Les 9 parts de la SCI Alphonse de Neuville dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
 - Les 9 parts de la SCI Paul Valéry dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
 - Les 9 parts de la SCI Saint Petersburg dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,
 - Les 9 parts de la SCI Seillon Mermoz dont il est prévu de faire l'apport de l'usufruit temporaire sur 14 ans,

par Monsieur Daniel Guérin correspond à un apport de 259 000 euros.

De ce fait :

Monsieur Daniel Guérin recevra en contre partie de son apport :

- 62 500 parts de SARL DEVON STORAGE France, résultant de l'augmentation de capital d'un montant de 250 000 euros,
- une soulte de 9 000 euros, laquelle soulte étant inscrite dans les comptes de la société SARL DEVON STORAGE France au compte d'associé ouvert au nom de la Monsieur Daniel Guérin.

De ce fait l'augmentation de capital porte sur la création de 62 500 parts nouvelles au nominal de 4 euros.

Suite à cette augmentation, le capital social de **SARL DEVON STORAGE France** de 6 750 000 euros, divisée en 1 687 500 parts de 4 euros.

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

	Actuel		Futur	
Monsieur Daniel GUERIN	687 250	42,29%	749 750	44,43%
Société Civile de Participations Foncières	937 750	57,71%	937 750	55,57%
Total	1 625 000	100,00%	1 687 500	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 Monsieur Daniel Guérin de

- L'usufruit temporaire sur 14 ans des 9 parts de la SCI Foncières Uzes,
- L'usufruit temporaire sur 14 ans des 9 parts de la SCI Imail,
- L'usufruit temporaire sur 14 ans des 9 parts de la SCI Musset Lagache,
- L'usufruit temporaire sur 14 ans des 9 parts de la SCI Alphonse de Neuville,
- L'usufruit temporaire sur 14 ans des 9 parts de la SCI Paul Valery,
- L'usufruit temporaire sur 14 ans des 9 parts de la SCI Saint Petersburg,
- L'usufruit temporaire sur 14 ans des 9 parts de la SCI Seillon Mermoz,

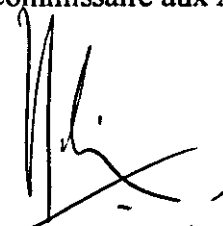
conduisant à émettre :

- 62 500 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 la Monsieur Daniel Guérin, une soulte de 9 000 euros,

est équitable.

Fait à Paris, le 5 juin 2012

Le Commissaire aux Apports


COMAUDITEX
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
Régionale de Paris

