

Sandra IBOS



COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Toulouse

4M SAS

Société par actions simplifiée au capital de 1 780 356 euros
Dont le siège social est situé : 98 Bis Chemin de la Flambère,
31300 TOULOUSE
Société en cours d'immatriculation RCS Toulouse

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
DEVANT ETRE EFFECTUES PAR MADAME Christine MOGA ET MONSIEUR
Michel MOGA A LA SOCIETE 4M SAS EN COURS DE CONSTITUTION**

*Décision unanime des fondateurs de la société 4M
du 03 juin 2024*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
DEVANT ETRE EFFECTUES PAR MADAME Christine MOGA ET MONSIEUR
Michel MOGA A LA SOCIETE 4M SAS
EN COURS DE CONSTITUTION**

Madame et Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés fondateurs de la société 4M en date du 03 JUIN 2024 concernant l'apport, au profit de la société 4M d'un immeuble d'une valeur de 1 780 000 euros, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-8, et L.223-9 du Code de commerce.

Les conditions du présent apport ont été arrêtées aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Henry AYASTA Notaire Associé, en date du 29 mai 2024, dans le cadre de la vente d'un ensemble immobilier composé de deux immeubles par la Société dénommée SCI TERRE D'AUTAN, Société civile immobilière au capital de 750 000 euros, dont le siège est à TOULOUSE (31300), 98 Bis chemin de la Flambère, identifiée au SIREN sous le numéro 432471373 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, au profit de Monsieur Michel Léon MOGA et Madame Christine Marie MARAVAL, tous deux retraités et demeurant ensemble à SEILH (31380) Les Terrasses de Golf 2.

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 applicable à cette mission.

Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à la date de signature.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nos constatations et conclusions sont présentées selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports,
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports,
3. Conclusion.

1– PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE ET DESCRIPTION DES APPORTS

Il résulte notamment des statuts constitutifs de la Société 4M les informations suivantes :

1.1– CONTEXTE DE L'OPERATION

L'apport s'inscrit dans une opération de constitution de Société par Actions Simplifiée au capital de 1 780 356 euros, réalisé au profit de la société 4M, pour une valeur d'apport d'immeuble de 1 780 000 euros et une valeur d'apport en numéraire de 356 euros.

Les associés fondateurs sont les époux MOGA avec leurs deux enfants.

Cette société recevra donc un ensemble immobilier composé de deux immeubles, qui aura vocation à relocaliser la CARROSSERIE MOGA, pour faire suite à la cession des murs où elle exploitait depuis l'origine son activité.

Cette opération a aussi pour but de faciliter la transmission du patrimoine des époux MOGA à leurs deux enfants, ainsi que de pérenniser l'activité économique de la CARROSSERIE MOGA et de permettre une expansion facilitée par un investissement matériel plus performant sur une surface exploitable bien plus vaste.

1.2 – PRESENTATION DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1 – 4M (Société Bénéficiaire)

4M est une société par actions simplifiée au capital de 1 780 356 euros dont le siège social est situé 98 Bis Chemin de la Flambère, TOULOUSE (31300) en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous numéro non encore attribué.

Les statuts constitutifs prévoient une durée de quatre-vingt-dix-neuf années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

L'exercice social commence le 01 novembre et se termine le 31 octobre de chaque année. Elle clôturera son premier exercice le 31 octobre 2025.

La société est dirigée par Monsieur Nicolas MOGA en qualité de Président pour une durée indéterminée.

Le capital social d'UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS (1 780 356 euros), est divisé en DIX MILLE DEUX (10 002) actions de CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (178 euros) chacune de nominal, entièrement souscrites et libérées, toutes de la même catégorie.

Les actions sont réparties entre les associés en proportion de leurs apports et de la manière suivante :

APPORTS EN NUMERAIRE

Monsieur Nicolas Rene Fabien **MOGA**, chef d'entreprise, époux de Madame Laura Jane **OAKES**, demeurant à DAUX (31700) 4 route de Merville.

Né à TOULOUSE (31400) le 13 septembre 1973.

Marié à la mairie de SEILH (31840) le 3 juin 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Apporte :

La somme de CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (178 euros)

Cet apport en numéraire est totalement libéré et correspond à 1 action de CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (178 euros), souscrite en totalité, ainsi qu'il résulte du certificat du dépositaire, établi le 19 JUILLET 2024 par Maître Henry AYASTA Notaire Associé membre de la Société dénommée « Initiales NOTAIRES », Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'Offices Notariaux dont le siège social est situé à VILLEMUR SUR TARN (31340), 35D, Avenue du Président Kennedy, titulaire :

- d'un Office Notarial situé à VILLEMUR SUR TARN (31340) 35 D Avenue du Président Kennedy,

- d'un Office Notarial situé à BRUGUIERES (31150) 7 Place du Castelet,

- et d'un Office Notarial situé à TOULOUSE (31500) 25 bis avenue Marcel Dassault.

Monsieur Mathieu **MOGA**, pilote de ligne, époux de Madame Gail Caitrin **LITTLE**, demeurant à WARRENPOINT (United KINGDOM) 3 Dromore ridge BT34 3XQ.

Né à TOULOUSE (31000) le 6 juin 1981.

Marié à la mairie de WARRENPOINT (IRLANDE) le 31 août 2016 sous le régime de la séparation de biens.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Apporte :

La somme de CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (178 euros)

Cet apport en numéraire est totalement libéré et correspond à 1 action de CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (178 euros), souscrite en totalité, ainsi qu'il résulte du certificat du dépositaire, établi le 19 JUILLET 2024 par Maître Henry AYASTA Notaire Associé membre de la Société dénommée « Initiales NOTAIRES », Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'Offices Notariaux dont le siège social est situé à VILLEMUR SUR TARN (31340), 35D, Avenue du Président Kennedy, titulaire :

- d'un Office Notarial situé à VILLEMUR SUR TARN (31340) 35 D Avenue du Président Kennedy,

- d'un Office Notarial situé à BRUGUIERES (31150) 7 Place du Castelet,

- et d'un Office Notarial situé à TOULOUSE (31500) 25 bis avenue Marcel Dassault.

APPORT EN NATURE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Monsieur Michel Leon MOGA, retraite, époux de Madame Christine Marie MARAVAL, demeurant à SEILH (31840) Les Terrasses du Golf 2 Appartement B54.

Né à TOULOUSE (31000) le 25 janvier 1942.

Marié à la mairie de BONREPOS-RIOUE (31590) le 22 juin 1972 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Francis CATALA, notaire à VILLEMUR-SUR-TARN (31340) le 30 novembre 2017, devenu définitif par suite de non-opposition.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Christine Marie MARAVAL, retraitée, épouse de Monsieur Michel Leon MOGA, demeurant à SEILH (31840) Les Terrasses du Golf 2 Appartement B54.

Née à NICE (06000) le 24 juin 1952

Mariée à la mairie de BONREPOS-RIOUE (31590) le 22 juin 1972 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Francis CATALA, notaire à VILLEMUR-SUR-TARN (31340) le 30 novembre 2017, devenu définitif par suite de non-opposition.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Apportent :

Un ensemble immobilier établi aux termes d'un acte reçu par Maître Henry AYASTA notaire à TOULOUSE le 29 mai 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3

Evaluation

Ces apports sont effectués à titre pur et simple pour une valeur d'UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS (1 780 356 euros)

La société 4M a pour objet social, en France et à l'étranger •

L'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location, la détention, et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers

La cession de biens immobiliers dans le cadre de sa gestion

La construction, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et plus généralement, la mise en valeur de tous biens mobiliers et immobiliers.

L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires à la conclusion de ces emprunts ;

La gestion des programmes de promotion immobilière, recherche foncière, montage des opérations et suivi des travaux, financement et commercialisation

-L'activité de lotisseur, achat et revente de tous biens immobiliers tels que terrains, immeubles etc ; et plus généralement toutes activités de marchand de biens.

Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement

La participation directe ou indirecte de la société à toutes activités ou opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, des lors que ces activités ou opération peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires

Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

1.2.2 – Monsieur Michel MOGA et Madame Christine MARAVAL (Les Apporteurs en nature)

Monsieur Michel Leon MOGA, retraite, époux de Madame Christine Marie MARAVAL, demeurant à SEILH (31840) Les Terrasses du Golf 2 Appartement B54.

Né à TOULOUSE (31000) le 25 janvier 1942.

Marié à la mairie de BONREPOS-RIOUE (31590) le 22 juin 1972 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Francis CATALA, notaire à VILLEMUR-SUR-TARN (31340) le 30 novembre 2017, devenu définitif par suite de non-opposition.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Christine Marie MARAVAL, retraitée, épouse de Monsieur Michel Leon MOGA, demeurant à SEILH (31840) Les Terrasses du Golf 2 Appartement B54.

Née à NICE (06000) le 24 juin 1952

Mariée à la mairie de BONREPOS-RIOUE (31590) le 22 juin 1972 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Francis CATALA, notaire à VILLEMUR-SUR-TARN (31340) le 30 novembre 2017, devenu définitif par suite de non-opposition.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

1.3– DESCRIPTION DE L’OPERATION

1.3.1 – Caractéristiques essentielles de l’apport

Monsieur Michel Leon MOGA, et Madame Christine Marie MARAVAL, demeurant tous deux à SEILH (31840) Les Terrasses du Golf 2 Appartement B54.

Apportent :

Un ensemble immobilier établi aux termes d'un acte reçu par Maître Henry AYASTA notaire à TOULOUSE le 29 mai 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3

1.3.1.1 – Date de réalisation de l’apport

L’opération d’apport sera réalisée au jour de l’immatriculation de la Société 4M auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Toulouse.

1.3.1.2 – Régime fiscal

Sur le plan juridique, l’apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que fixé par l’article L.225-147 du code de commerce et les textes pris pour son application.

Sur le plan fiscal, l’opération est soumise au régime de droit commun et relève en matière de d’enregistrement du droit fixe prévu à l’article 810 du Code Général des Impôts.

1.3.1.3 – Conditions suspensives

Le présent apport est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation de l'évaluation et de la rémunération des apports objet des présentes par les associés fondateurs de la société bénéficiaire, au vu du rapport de Mme Sandra IBOS, Commissaire aux apports, comportant appréciation de la valeur des apports ci-dessous précisée ;

- Réalisation définitive de la constitution de la société bénéficiaire de l'apport correspondant à la rémunération dudit apport.

-Renonciation du titulaire du Droit de Préemption Urbain (DPU)à son DPU sur les immeubles objets de l'apport

-Réception par la société bénéficiaire d'un état hypothécaire (hors formalités) portant sur l'Immeuble, de moins de trente jours, à la date de réalisation et ne relevant aucun privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, aucune inscription de toutes natures que ce soit.

1.3.2 Rémunération de l'apport

Monsieur Michel Leon MOGA, et Madame Christine Marie MARAVAL, apportent un ensemble immobilier effectué à titre pur et simple pour une valeur de : UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (1 780 000 euros) qui sera rémunéré par l'attribution à chaque apporteur de cinq mille actions de la société 4M de cent soixante-dix-huit euros chacune de nominal, créées par la société 4M lors de sa constitution soit :

Monsieur Michel MOGA à concurrence de 5000 actions en rémunération de son apport en nature.

Madame Christine MOGA à concurrence de 5000 actions en rémunération de son apport en nature.

1.4– DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

Description des apports

En ce qui concerne l'immeuble article un :

A TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 31300 98 Bis Chemin de la Flambère, Un bâtiment à usage professionnel et commercial, ensemble, dépendances, sol et terrain contigu.

Figurant ainsi au cadastre :

Prefi.x e	Section	NG	Lieudit	Surface
846	AB	24 5	MOULIN DU TATVIBOUR	00 ha 04 a 52 ca
846	AB	24 8	98B CHE DE LA FLAIVIBERE	00 ha 22 a 49 ca

Total surface : 00 ha 27 a 01 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attaches, sans aucune exception ni réserve.

En ce qui concerne l'immeuble article deux

A TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 31300 98 Bis Chemin de la Flambère,

Dans un ensemble immobilier composé de deux volumes.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Prefixe	Section	N°	Lieudit	Surface
846	AB	249	988 CHE DE LA FLAMBERE	00 ha 24 a 99 ca

VOLUME numéro 1 dont la description est la suivante :

VOLUME UN (1)

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé :

* En infrastructure

Par le tréfond et le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur ;

Par les fondations ;

Par la structure générale du bâtiment ; Par l'espace intérieur du bâtiment ;

VOLUME UN (1) — constitué par les Bases n°101 et 102 définies comme suit ;

BASE (101) correspondant à la salle de sport, d'une superficie de 213 m² telle que :

La côte NGF inférieure est sans limite de profondeur. La côte NGF supérieure est sans limite de hauteur.

Délimitée horizontalement par les sommets inclus de An2, Ax3, Ax4, P6, P7 exclus Ax4, Ax9 à Ax11.

BASE (102) correspondant à la mezzanine au R+1, situé sur le VOLUME 2, d'une superficie de 37 m² telle que

La cote NGF inférieure se limite à une profondeur de +153.42.

La cote NGF supérieure est sans limite de hauteur.

Délimitée horizontalement par les sommets inclus de Ax4, Ax9 à Ax11.

Figurant sous teinte jaune aux plans n° 4/7, 5/7 et 6/7 et 7/7, dressés par la SELARL XMGE - 8 Chemin de la Terrasse - Bat H- 31500 TOULOUSE.

Evaluation des apports

L'apport de l'ensemble immobilier est proposé sur la valeur réelle qui repose sur un acte notarié de vente reçu en date du 29 mai 2024 par Maître Henry AYASTA Notaire Associé membre de la Société dénommée « Initiales NOTAIRES », dans lequel Monsieur et Madame Moga ont reçu les deux immeubles faisant l'objet du présent apport en contre partie de la vente d'un bien immobilier situé 135 avenue de fronton ou était exploité la CARROSSERIE MOGA ET FILS.

Le bien reçu en échange et faisant partie du présent apport a été évalué à la somme d'UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS

2– DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1– DILIGENCES MISES EN ŒUVRE :

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission pour :

- Contrôler la réalité des apports ;
- Vérifier que la valeur réelle de l'apport pris dans son ensemble est au moins égale à la valeur de l'apport proposé dans l'acte constitutif de la Société 4M.
- Nous assurer, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport.

Dans ce cadre, nous avons mis en œuvre les principales diligences suivantes :

- Nous nous sommes entretenus avec le dirigeant et les représentants de la société 4M, tant pour prendre connaissance de l'opération et du contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, financières et juridiques envisagées ;
- Nous avons examiné les statuts constitutifs et ses annexes ;
- Nous avons vérifié que les apporteurs sont bien les propriétaires des biens immobiliers apportés,
- Nous nous sommes également appuyés sur les diligences mises en œuvre dans le cadre de l'appréciation de la rémunération de l'apport ;
- obtenu une lettre d'affirmation des associés fondateurs de la société 4M que nous avons jugés pertinents dans le cadre de notre mission, et notamment de tout élément, de toute nature susceptible d'affecter la libre transmission de l'apport des biens immobiliers.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés fondateurs de la société 4M sur la valeur de l'apport devant être effectué. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Par ailleurs, nous ne formulons aucun avis d'ordre fiscal, juridique, patrimonial ou comptable sur l'opération soumise à votre approbation.

La doctrine professionnelle applicable à l'opération envisagée prévoit que notre opinion soit exprimée à la date du présent rapport, qui constitue la fin de notre mission.

Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date d'immatriculation de la société.

2.2– APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE AVEC LA REGLEMENTATION COMPTABLE

S'agissant d'un apport en nature, le choix de la valeur réelle pour transcrire l'apport est conforme aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03.

Il n'appelle pas de commentaire de notre part.

2.3– REALITE ET PROPRIETE DES APPORTS

Dans le cadre de nos travaux nous avons obtenue une attestation notariale du 29 mai 2024 attestant le transfert de propriété desdits immeubles au profit de Monsieur Michel Leon MOGA, et Madame Christine Marie MARAVAL.

.2.4–APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS PRIS INDIVIDUELLEMENT ET DE LA VALEUR DES APPORTS CONSIDERES DANS LEUR ENSEMBLE

La valeur de l'apport correspond à la valeur des biens immobiliers telle qu'elle ressort de l'acte notarié du 24 mai 2024.

3 – 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 UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (1 780 000 euros) n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au 10 000 actions de cent soixante-dix-huit euros chacune de nominal, reçues en contre partie de cet apport.

Fait à Toulouse le 19 JUILLET 2024

Le Commissaire aux apports

