



**CABINET
RIOUX**

Commissaire aux Comptes

4P CAPITAL

Siège Social : 255, Trohonan
PLOUHINEC (29780)

Société à responsabilité limitée au capital de 721.000 euros
992 723 700 RCS QUIMPER

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de l'apport de titres des sociétés SCI PICHON et PIROLI à la société 4P CAPITAL

Cabinet RIOUX

15 rue Henri Lemarié Batiment E Cap Sud 2 35 400 SAINT MALO
35400 SAINT MALO

Mail : contact@cabinet-rioux.com

RCS SAINT MALO 842 135 527 – SARL au capital de 100Euros

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de l'apport de titres des sociétés SCI PICHON et PIROLI à la société 4P CAPITAL

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés de la société 4P CAPITAL en date du 01/06/2026 concernant l'apport par Monsieur Alain PICHON et Madame Jessica PICHON de 98 parts sociales de la société SCI PICHON et de 98 parts sociales de la société PIROLI, qu'ils détiennent, à la société 4P CAPITAL dans le cadre de son augmentation de capital, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L.223-33 du Code de commerce.

L'apport en nature envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des parts sociales 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 sa date de signature.

1. Présentation de l'opération

1/ Madame Jessica PICHON et Monsieur Alain PICHON détiennent respectivement 49 parts sociales de la société SCI PICHON, soit 98 parts sociales au total, numérotées de 1 à 49 et de 51 à 99.

La société **SCI PICHON** est une société civile immobilière au capital de 1 500,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER sous le numéro 809 983 323, dont le siège social est situé Trohonan à PLOUHINEC (29780).

2/ Madame Jessica PICHON et Monsieur Alain PICHON détiennent respectivement 49 parts sociales de la société PIROLI, soit 98 parts sociales, numérotées de 1 à 49 et de 51 à 99.

La société PIROLI est une société civile immobilière au capital de 500,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER sous le numéro 948 645 437, dont le siège social est situé 4 B, Quai Anatole France à AUDIERNE (29770).

Ils souhaiteraient apporter lesdites parts sociales qu'ils détiennent dans le capital social des sociétés SCI PICHON et PIROLI, à la société 4P CAPITAL.

En rémunération des apports qui lui sont consentis, la société 4P CAPITAL émettrait des parts sociales au profit des apporteurs au titre de son augmentation de capital.

2. Présentation des sociétés

Société Bénéficiaire 4P CAPITAL

La société « 4P CAPITAL » est une société à responsabilité limitée au capital de 721.000 euros, ayant son siège social 255, Trohonan à PLOUHINEC (29780), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de QUIMPER sous le numéro 992 723 700.

La société « 4P CAPITAL » est constituée, aux termes des dispositions de l'article 5 de ses statuts, pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au RCS.

La société a pour objet, en France et dans tous les pays, l'acquisition et la gestion en commun de valeurs mobilières, parts ou titres de toute nature, cotés ou non cotés, dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer, civiles, commerciales, industrielles, financières, agricoles, immobilières ou autres ; la prise de participation, sous quelque forme que ce soit, notamment par souscription ou rachat, dans toutes sociétés ou entreprises.

La mise en oeuvre de la politique générale du groupe ainsi constitué et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement, ou sur lesquelles elle exerce une influence notable.

L'assistance et le soutien en matière administrative, comptable, financière, technique, commerciale ou autre, ainsi que toutes prestations de services, conseils et études en faveur des sociétés ou entreprises dans lesquelles elle détient une participation ou avec lesquelles elle est liée.

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Le capital social est fixé à SEPT CENT VINGT-ET-UN MILLE (721 000,00) euros. Il est divisé en 721 000 parts sociales de 1,00 euro chacune, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus.

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

à Monsieur Alain PICHON, sept cent dix-huit mille cinq cent cinquante parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 2 550 et 5 001 à 721 000, ci718 550 parts

à Madame Jessica PICHON, deux mille quatre cent cinquante parts sociales en pleine propriété, numérotées de 2 551 à 5 000, ci2 450 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social :

721 000 parts

La société « 4P CAPITAL » est assujettie à l'IS.

Sociétés dont les titres sont apportés

SCI PICHON

La société « SCI PICHON » est une société civile immobilière au capital de 1 500,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER sous le numéro 809 983 323, dont le siège social est situé Trohonan à PLOUHINEC (29780).

La société « SCI PICHON » a été constituée, aux termes des dispositions de l'article 5 de ses statuts, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au RCS.

La société « SCI PICHON » a pour objet :

*- L'acquisition de terrains, d'immeubles à usage de location, et toutes activités annexes ou connexes ;
Et plus généralement, toutes opérations quelconques de caractère financier, mobilier ou immobilier se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.*

Son capital social s'élève à la somme de 1 500 euros, divisé en 100 parts sociales de 15 euros chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Madame Jessica PICHON	
A concurrence de cinquante parts, ci	50 parts
Numérotées de 1 à 50	
- Monsieur Alain PICHON	
A concurrence de cinquante parts, ci	50 parts
Numérotées de 51 à 100	
 Total égal au nombre de parts composant le capital social	
Soit cent parts, ci	100 parts

La société « SCI PICHON » est assujettie à l'I.S.

PIROLI

La société « PIROLI » est une société civile immobilière au capital de 500,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER sous le numéro 948 645 437, dont le siège social est situé 4 B, Quai Anatole France à AUDIERNE (29770).

La société « PIROLI » a été constituée, aux termes des dispositions de l'article 5 de ses statuts, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au RCS.

La société « PIROLI » a pour objet :

L'acquisition de terrains, d'immeubles à usage de location, la location desdits terrains et bâtiments, et toutes activités annexes ou connexe ;

Et plus généralement, toutes opérations quelconques de caractère financier, mobilier ou immobilier se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.

Son capital social s'élève à la somme de 500 euros, divisé en 100 parts sociales de 5 euros chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Madame Jessica PICHON	
A concurrence de cinquante parts, ci	50 parts
Numérotées de 1 à 50	
- Monsieur Alain PICHON	
A concurrence de cinquante parts, ci	50 parts
Numérotées de 51 à 100	
 Total égal au nombre de parts composant le capital social	
Soit cent parts, ci	100 parts

La société « PIROLI » est assujettie à l'I.S.

3. Présentation des apports

Les Apporteurs apportent à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Madame Jessica PICHON et Monsieur Alain PICHON, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

- 98 parts sociales de la société SCI PICHON, société civile immobilière au capital de 1 500,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER sous le numéro 809 983 323, dont le siège social est situé Trohonan à PLOUHINEC (29780), numérotées de 1 à 49, appartenant à Madame Jessica PICHON, et de 51 à 99, appartenant à Monsieur Alain PICHON ;

- 98 parts sociales de la société PIROLI, société civile immobilière au capital de 500,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER sous le numéro 948 645 437, dont le siège social est situé 4 B, Quai Anatole France à AUDIERNE (29770), numérotées de 1 à 49, appartenant à Madame Jessica PICHON, et de 51 à 99, appartenant à Monsieur Alain PICHON.

4. Evaluation des apports

Lesdites Parts Sociales de la société SCI PICHON sont évaluées à la somme de SIX CENT QUATRE VINGT SIX MILLE (686 000,00) euros, soit 7 000,00 euros pour chacune des Parts Sociales apportées.

Lesdites Parts Sociales de la société PIROLI sont évaluées à la somme de QUATRE VINGT HUIT MILLE DEUX CENTS (88 200,00) euros, soit 900,00 euros, pour chacune des Parts Sociales apportées.

5. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à 774 200,00 euros, il sera attribué aux Apporteurs 774 200 parts sociales nouvelles de la société 4P CAPITAL d'une valeur nominale de 1,00 euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 721 001 à 1 495 200, qui seront émises au pair à titre d'augmentation de capital, à savoir :

- à Monsieur Alain PICHON, 387 100 parts sociales numérotées de 721 001 à 1 108 100, et
- à Madame Jessica PICHON, 387 100 parts sociales numérotées de 1 108 101 à 1 495 200.

Les parts sociales nouvelles seront, dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital social, entièrement assimilées aux parts sociales anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

En conséquence, la Société Bénéficiaire aura seule droit aux dividendes qui pourraient être décidés par les sociétés SCI PICHON et PIROLI à compter de la date de réalisation définitive de l'apport, y compris pour les bénéfices réalisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

6. Diligences et appréciation de la valeur des apports

Dans le cadre de notre mission, nos diligences ont consisté en :

- Une prise de connaissance de l'opération envisagée par entretiens avec les différents conseils des dirigeants des sociétés ;
- L'examen du projet de contrat d'apport entre Monsieur Alain PICHON, Madame Jessica PICHON et la société 4P CAPITAL ;
- L'examen du projet de statuts modifiés de la société 4P CAPITAL ;

- L'examen limité des comptes annuels au 31/12/2025 des sociétés SCI PICHON et PIROLI dont les parts sont apportées ;
- La validation de la méthode retenue pour valoriser l'apport des sociétés SCI PICHON et PIROLI à la valeur réelle par comparaison avec les méthodes financières généralement admises ;
- Une analyse du régime comptable et fiscal de l'opération.

7. Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur de l'apport en nature des 98 parts sociales de Monsieur Alain PICHON et Madame Jessica PICHON de la société SCI PICHON et des 98 parts sociales de Monsieur Alain PICHON et Madame Jessica PICHON de la société PIROLI prévus dans le contrat d'apport, s'élevant à un montant global de 774.200 € n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif net objet de l'apport, est au moins égal au montant prévu de l'augmentation de capital de la société 4P CAPITAL qui s'élève à 774.200 €.

Fait à Saint Malo, le 9/06/2026

Le Commissaire aux apports
CABINET RIOUX
Romain RIOUX
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie régionale
Ouest Atlantique
