Gérard BIZIEN
Expert Comptable
Commissaire aux comptes - Compagnie de Paris
Expert près les Cours administratives d'appel de Paris et de Versailles
Expert honoraire près la Cour d'appel de Paris

ABORAM

Société par actions simplifiée, au capital de 2 299 935 euros

Siège social : 9, rue Hélène Boucher- PLERIN (22190)

RCS Saint-Brieuc, en cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Apport conjoint de l'usufruit et de la nue-propriété de titres de la société PC INVEST au profit de la société *ABORAM* par Monsieur Pascal Collet, Madame Marie-Andrée Collet et Madame Apolline Garcia

Paris, le 27 juin 2026

183 rue de la Pompe -175116 PARIS
Tél : 01.53 53 47 40- Port : 06.13.45.35.32 - Fax : 01.53 53 47 48 - E-mail : gbizien@gbizien.fr
N° de TVA intra : FR 80501208755

Rapport du commissaire aux apports

Apport conjoint de l'usufruit et de la nue-propriété de titres de la société PC INVEST au profit de la société ABORAM

Mesdames, Monsieur,

En exécution de la mission que vous m'avez confiée, concernant l'apport conjoint de l'usufruit et de la nue-propriété de titres de la société PC INVEST par Monsieur Pascal Collet, Madame Marie-Andrée Collet et de Madame Apolline Garcia à la société *ABORAM,* j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports en nature a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par les parties concernées.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet j'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Cette doctrine 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 au nominal des parts sociales qui seront émises par la société bénéficiaire des apports.

A aucun moment je me suis trouvé dans un des cas d'incompatibilité d'interdiction ou de déchéance prévu par la loi.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusions présentées selon le plan suivant:

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

1 Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Désignation des personnes et sociétés concernées

- *1.1.1 Personnes apporteuses*

Il s'agit de :

- Monsieur Pascal Collet, né le 27 avril 1961 à Rennes (35), demeurant 17 boulevard de Cornouaille, PLERIN (22190), de nationalité Française.

- Madame Marie-Andrée Collet (née Morin), née le 30 mai 1961 à Saint-Brieuc (22) demeurant 17 boulevard de Cornouaille, Plérin (22190), de nationalité Française.

- Madame Apolline Garcia (née Collet) née le 5 août 1988 à Montélimar (26), demeurant 12 rue de la Brasserie, Nantes (44 000), de nationalité Française.

- *1.1.2 Société dont les titres sont apportés :*

Il s'agit de la société *PC INVEST*, Société par actions simplifiée au capital de 142 000 euros et dont le siège social est situé 9, rue Hélène Boucher à PLERIN (22190), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint Brieuc sous le numéro 492 489 927, représentée par son mandataire social.

Cette société a été constituée, initialement sous la forme d'une Société Civile, le 30 septembre 2006 par acte sous seing privé, à PLERIN (22190), avec un capital de 2 000 euros.
Elle a été transformée en société par actions simplifiée.
Le 15 octobre 2010 la société a augmenté son capital de 140 000 euros.

Son capital, entièrement libéré de 142 000 euros est divisé en 142 000 actions, d'une valeur nominale d'un euro chacune, entièrement souscrites et libérées.

Le capital de la société était ainsi réparti à raison de 71 200 actions pour Monsieur Pascal Collet et de 70 800 actions pour Madame Marie-Andrée Collet.

Les 12 et 26 juin 2019, une donation- partage de la nue-propriété de 23 733 actions par Monsieur Pascal Collet et de 23 599 actions par Madame Marie-Andrée Collet, à leurs filles, soit un total de 47 322 actions.

La Société a pour objet :

-l'activité de holding patrimoniale et financière ;

- l'acquisition, la gestion et la cession de tous droits sociaux et valeurs mobilières ;

- l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;

- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, commerciale et financière se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation

La société ne fait pas offre au public de titres financiers.

Les modalités propres à l'indivisibilité et au démembrement des actions sont précisées à l'article 11 des statuts.
Les articles 12 et 13 indiquent les modalités de transmission et de cession des actions.
L'article 14 précise la procédure d'agrément.

Au 31 décembre 2025 les comptes annuels de la société faisaient état d'une situation nette de 2 296 924 euros, dont un bénéfice de 256 358 euros.
Les disponibilités au terme du dernier exercice étaient de 1 301 315 euros. Le passif comportait des emprunts pour un montant de 11 192 319 euros.
Les titres de participation figuraient à l'actif pour un montant de 11 912 319 euros.
Aucune valeur incorporelle ne figure à l'actif du bilan.
Les terrains et constructions sont à l'actif du bilan pour 7 104 400 euros.

- *1.1.3 Société bénéficiaire des apports :*

Il s'agit de la société *ABORAM*, une Société par Actions Simplifiée, en formation au capital de 2 299 935 euros, dont le siège social est situé 9, rue Hélène Boucherà PLERIN (22190), société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Brieuc. Elle est représentée par son mandataire social.

Son capital est divisé en 2 299 935 actions d'un euro chacune.

L'objet social principal de la société *ABORAM* est :

- une activité de holding pouvant se résumer ainsi :

- acquisition, gestion et cession de participations, animation de groupe (présidence des filiales), prestations de services techniques, administratifs commerciaux et de gestion.

- elle peut également prendre des participations dans toutes opérations commerciales ou industrielles connexes, par voie de création de société, d'apport, de souscription ou d'achat de titres.

- son objet couvre toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, contribuant à la réalisation de son objet.

Elle ne fait pas offre au public de titres financiers.
Les modalités de cession et transmission des actions sont décrites aux articles 10, 11 et 12 des statuts.
Les articles 9 et 19 précisent les modalités de droits de vote et l'article 20 les règles de majorité.

1.2 Nature et description de l'apport

Le présent apport intervient dans le cadre d'une opération patrimoniale de la famille de Monsieur et Madame Collet en transférant une partie des titres de la société *PC INVEST* à des sociétés holdings constituées par les enfants de Monsieur et Madame Collet.

Dans le cadre du présent apport Monsieur Pascal Collet, Madame Marie-Andrée Collet et Madame Apolline Garcia apportent, sous les garanties ordinaires et de droit, à la société *ABORAM*, l'usufruit et la nue-propriété des actions de la société *PC INVEST selon la répartition* suivante :

- Monsieur Pascal Collet 23 733 actions en usufruit ;
- Madame Marie-Andrée Collet 23 599 actions en usufruit ;
- Madame Apolline Garcia 47 322 actions en nue-propriété.

La valorisation de cet apport a été arrêtée à la somme de deux millions deux cent quatre-vingt- dix - neuf mille neuf cent trente- cinq euros (2.299.935 €) se répartissant à raison de :

- 1 151 270 euros pour Monsieur Pascal Collet (usufruit), et Madame Apolline Garcia (nue-propriété) ;

- 1 148 665 euros pour Madame Marie-Andrée Collet(usufruit) et Madame Apolline Garcia (nue-propriété).

1.3 Liens capitalistiques et dirigeants communs entre les sociétés et personnes concernées.

A l'issue des opérations d'apport, la société *ABORAM* sera détenue :

- En usufruit à raison de 50,14% par Monsieur Pascal Collet et de 49,86% par Madame Marie-Andrée Collet.
- En nue-propriété à 100% par Madame Apolline Garcia.

1.4 Régime fiscal

- *En matière de plus-values*

Le présent apport étant effectué à une société soumise à l'impôt sur les sociétés et qui sera contrôlée par les apporteurs, l'imposition des plus-values éventuellement réalisées par les apporteurs bénéficiera de plein droit du dispositif de report d'imposition visé par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

Ainsi, les plus-values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées. En revanche, le report d'imposition prendra fin selon les modalités prévues par le Code général des impôts.

- en matière d'enregistrement

Le présent apport, conformément au Code général des impôts est enregistré gratuitement.

1.5 Conditions suspensives

L'apport et les modalités de rémunération sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

- de leur vérification par le présent rapport ;
- de la réalisation définitive de la constitution de la société *ABORAM* ;
- de l'approbation de l'évaluation de l'apport.

1.6 Evaluation, description et rémunération des apports

1.6.1 Description et évaluation des apports

Il est apporté en nature à la société *ABORAM* sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ainsi que sous les garanties mentionnées dans le contrat d'apport :

- par Monsieur Pascal Collet 23 733 titres de la société *PC INVEST* en usufruit ;

- par Madame Marie-Andrée Collet 23 599 titres de la société *PC INVEST* en usufruit ;

- par Madame Apolline Garcia 47 332 titres en nue-propriété.

Le montant de ces apports est fixé, d'un commun accord entre les parties, à deux millions deux cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent tente cinq euros (2 299 935 €) à raison de :

- 1 151 270 euros pour les apports de Monsieur Pascal Collet en usufruit et de Madame Apolline Garcia en nue-propriété.

- 1 148 665 euros pour les apports de Madame Marie-Andrée Collet en usufruit et de Madame Apolline Garcia en nue-propriété.

1.6.2 Rémunération des apports

Cet apport est consenti et accepté moyennant l'attribution à :

- Monsieur Pascal Collet et Madame Apolline Garcia de 1 151 270 actions nouvelles de la société *ABORAM*, parts d'une valeur nominale d'un euro chacune, entièrement libérées, qui seront créées par la société *ABORAM* en contrepartie de l'apport effectué.

- Madame Marie-Andrée Collet et Madame Apolline Garcia de 1 148 665 actions nouvelles de la société *ABORAM,* parts d'une valeur nominale d'un euro chacune, entièrement libérées, qui seront créées par la société *ABORAM* en contrepartie de l'apport effectué.

2. Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences effectuées

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires à l'appréciation de la valeur des apports. Ces diligences ont été définies par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission pour :

-vérifier la réalité des apports ;

-contrôler la valeur proposée dans le contrat d'apport.

L'objectif du présent rapport est de vous informer sur la nature des apports, les méthodes d'évaluation retenues et de mon appréciation, afin que vous disposiez d'éléments pour prendre votre décision.

Ces diligences m'ont conduit notamment à :

- prendre connaissance du contrat d'apport ainsi que les méthodes d'évaluation retenues par les parties
- rencontrer les dirigeants des sociétés concernées par l'opération, assistés de leurs conseils avec lesquels j'ai examiné les modalités des apports ;
- vérifier la propriété des actions apportés et l'absence de nantissement ;
- prendre contact avec l'expert-comptable ;
- prendre connaissance, plus généralement, de tous documents juridiques et comptables de nature à être utiles à ma mission ;
- m'assurer, jusqu'à la date du présent rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport.

2.2 Limites de la mission

Ma mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi prévue par le cadre conceptuel de la doctrine professionnelle qui a pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit et d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la 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. Mon rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec la remise de mon rapport ; il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des évènements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de mon rapport et la date de décision des parties appelées à se prononcer sur l'opération.

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport, avis sur la valeur retenue

La valeur de l'apport, a été déterminée d'un commun accord entre les parties.

La valeur de la société *PC INVEST* a été déterminée ainsi :

- Situation nette au 31/12/2025 2 296 924

- Plus-Values latentes :

Immobilisations au bilan		
▪ Terrains	1 890 000	
▪ Constructions	5 214 400	
Titres (hors Como)	10 296 631	
Total au bilan	17 401 031	17 401 031
Valeurs estimées		
▪ Immobilier direct	11 001 690	
▪ Titres sociétés Immobilières	12 533 158	
Total évaluation	23 534 848	23 534 848
Plus-values latentes avant IS		6 133 817
Plus-values latentes après IS (25%)		4 600 362	4 600 362

Valeur estimée de PC INVEST 6 897 286

Montant arrondi à **6 900 000 euros**

Je suis d'accord avec les valeurs retenues, après les arrondis pratiqués, et ai pu en particulier vérifier les justifications présentées pour la valorisation des immeubles et des titres de participation des sociétés immobilières.

En conséquence j'approuve la valeur globale de 6 900 000 euros retenue pour l'évaluation de la totalité du capital de la société *PC INVEST* et donc des 47 322 actions apportées conjointement par Monsieur Pascal Collet, Madame Marie-Andrée Collet et Madame Apolline Garcia pour un montant global de 2.299.935 euros.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports décrits ci-dessus, dont le montant s'élève à 2.299.935 euros n'est pas surévaluée, et en conséquence, que ces apports sont au moins égaux au montant des 2 299 935 actions nouvelles créées dans le cadre de la création de la société *ABORAM.*

Fait à Paris, le 27 juin 2026

Le commissaire aux apports

Gérard BIZIEN
Membre de la Compagnie de Paris
Commissaire aux comptes