

UNIBEL

**Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions règlementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024)**

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale de la société

UNIBEL

2, allée de Longchamp
92150 Suresnes

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Convention de prestations de services conclue avec la société Octopus

Le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 25 juillet 2024, a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services entre la société Unibel et la société Octopus en date 26 juillet 2024 dans le cadre d'un projet d'investissement immobilier.

Les personnes concernées sont :

- Monsieur Eric de Poncins, Président du Directoire d'Unibel et représentant permanent d'Unibel ;
- Monsieur Florian Sauvin, Président du Conseil de Surveillance d'Unibel et Co-gérant de la société Octopus ;
- Monsieur Thomas Sauvin, membre du Conseil de Surveillance d'Unibel et Co-gérant de la société Octopus ;
- Madame Marion Sauvin, membre du Conseil de Surveillance d'Unibel et Co-gérante de la société Octopus.

Modalités de la convention : un montant forfaitaire de 2 400 euros est facturé à la société Octopus, déterminé sur la base des salaires bruts (incluant les charges patronales) des équipes de la société Unibel dédiées au projet proratisés au temps passé et de la quote-part d'Octopus dans le projet.

Intérêt de la convention : permettre à la société Unibel de réduire les coûts des études préalables en imputant une partie de ceux-ci à la société Octopus ainsi que de renforcer l'influence d'Unibel dans le contrôle du retour sur investissement du projet.

Le montant forfaitaire facturé par la société Unibel à la société Octopus au titre de l'exercice 2024 s'élève à 2 400 euros.

Autres conventions conclues avec la société Octopus

Le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 13 septembre 2024, a autorisé la conclusion de diverses conventions entre la société Unibel et la société Octopus dans le cadre d'un projet d'investissement immobilier, à savoir : un pacte d'actionnaires, une garantie d'actif passif et une convention de financement bancaire.

Les personnes concernées sont :

- Monsieur Florian Sauvin, Président du Conseil de Surveillance d'Unibel et Co-gérant de la société Octopus ;
- Monsieur Thomas Sauvin, membre du Conseil de Surveillance d'Unibel et Co-gérant de la société Octopus ;
- Madame Marion Sauvin, membre du Conseil de Surveillance d'Unibel et Co-gérante de la société Octopus ;

Modalités des conventions : Aucun flux financier n'intervient entre la société Unibel et la société Octopus, celles-ci étant co-investisseurs

Intérêts des conventions : les conventions sont de nature à conférer plus de poids tant à la Société Unibel qu'à la société Octopus dans le contrôle du retour sur investissement du projet, compte tenu de la relation actionnariale existante entre lesdites sociétés.

Pacte d'actionnaires

Un pacte d'actionnaires en date du 16 décembre 2024 a été conclu en présence de la société Unibel, après autorisation du Conseil de Surveillance tenu le même jour, entre les actionnaires des familles Fiévet et Sauvin et de la famille Dufort, agissant de concert, ayant pour objet :

- (i) d'assurer la stabilité du contrôle et/ou de l'actionnariat de la société Unibel et de son groupe par les parties,
- (ii) de préserver le caractère familial et favoriser la transmission aux générations futures,
- (iii) d'organiser et encadrer la liquidité de la participation des parties au capital de la société Unibel ;
- (iv) de veiller au respect des intérêts stratégiques et patrimoniaux des parties.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de l'avenant à la convention suivante, déjà approuvé par l'assemblée générale du 16 mai 2024, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 19 mars 2024.

Avenant à la convention de prestations de services avec la société Bel

Les personnes concernées sont :

- Monsieur Antoine Fiévet, Président de Bel et membre du Directoire d'Unibel ;
- Monsieur Florian Sauvin, Administrateur de Bel et Président du Conseil de Surveillance d'Unibel ;
- Monsieur Eric de Poncins, représentant permanent d'Unibel, administrateur de Bel, et Président du Directoire d'Unibel.

Le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 11 décembre 2001, a autorisé la conclusion le 14 décembre 2001 d'une convention de prestations de services avec la société Bel.

Par un avenant autorisé par le Conseil de Surveillance en date du 13 novembre 2012, la clause de renouvellement par tacite reconduction a été modifiée en clause de durée indéterminée et les annexes portant sur la nature des prestations réalisées et des coûts engagés par Unibel ont été actualisées.

Un second avenant à la convention de prestations de services conclue le 14 décembre 2001 ayant pour objet la révision de la marge applicable avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022 a été signé le 16 janvier 2024 sans que la procédure d'autorisation ait été suivie par simple omission. Il est rappelé que cette convention est essentielle dans la caractérisation du rôle d'Unibel en tant que société holding animatrice.

Le montant comptabilisé en produits d'exploitation et facturé par votre société à la société Bel au titre de l'exercice 2024 est de 3 424 141,15 euros hors taxes.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de trésorerie avec la société Bel

Les personnes concernées sont :

- Monsieur Antoine Fiévet, Président de Bel et membre du Directoire d'Unibel ;
- Monsieur Florian Sauvin, Administrateur de Bel et Président du Conseil de Surveillance d'Unibel ;
- Monsieur Eric de Poncins, représentant permanent d'Unibel, administrateur de Bel, et Président du Directoire d'Unibel.

Le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 28 août 2007, a autorisé le Directoire à consentir à la société Bel une avance de trésorerie d'un montant maximum de 25 000 000 euros. Par avenant autorisé par le Conseil de Surveillance en date du 13 novembre 2008 et signé le même jour, les parties ont décidé de supprimer tout montant plafond à l'avance pouvant être consentie par Unibel à la société Bel.

Par un avenant autorisé par le Conseil de Surveillance en date du 27 août 2009 et signé le 28 août 2009, le taux d'intérêt basé sur l'EONIA quotidien a été modifié. Avec effet au 1^{er} juillet 2009, il a été fixé au niveau de l'EONIA majoré de 80 points de base au lieu de 20 points précédemment.

Par un avenant autorisé par le Conseil de Surveillance du 23 mars 2012, le taux d'intérêt a été modifié. Avec effet au 1^{er} janvier 2012, il a été fixé au niveau de l'EONIA majoré de 120 points de base au lieu de 80 points précédemment.

Par un avenant autorisé par le Conseil de Surveillance du 13 novembre 2014, le taux d'intérêt a été modifié. Avec effet au 1^{er} janvier 2015, il a été fixé au niveau de l'EONIA majoré de 100 points de base au lieu de 120 points précédemment.

Enfin, le Conseil de surveillance, lors de sa réunion du 16 novembre 2023, a autorisé le Directoire à signer un sixième avenant à la convention de trésorerie en date du 11 octobre 2007, visant à substituer l'ESTER à l'EONIA avec effet au 1^{er} décembre 2023.

Le montant des intérêts comptabilisés en produits financiers au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 2 909 456,72 euros et le montant de l'avance de trésorerie était de 50 457 847,40 euros au 31 décembre 2024.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Convention de rachat d'actions de la société Bel

Le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 12 novembre 2015, a autorisé le Directoire à acheter, au prix du marché, si les sociétés concernées le demandent, la totalité des actions de la société Bel détenues par les holdings familiales, à savoir :

Pour la SA les Cinéastes Animaliers Associés, CIANAS	100 334 actions
Pour la SARL Société Commerciale et Industrielle Français, SCIF	49 825 actions
Pour la SA Comptoir Général des Fromagers Français, CGFF	37 806 actions
Pour la SARL Fiévet Frères	7 000 actions

Les personnes concernées par cette convention sont Monsieur Laurent Fiévet, Président-Directeur Général de CIANAS, Monsieur Florian Sauvin, Administrateur de CIANAS et Administrateur et Président-Directeur Général de CGFF, et Gérant de Fiévet Frères, Madame Marion Sauvin, Gérante de la SCIF et Administrateur de CGFF, Monsieur Antoine Fiévet, et Madame Valentine Fiévet, Administrateurs de CGFF.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 mars 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Grant Thornton

Xavier Belet



Xavier Belet

Vincent Frambourt