DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

Aca Nexia

Membre de Nexia International
Société par Actions Simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes au capital de 640 000€. RCS Paris B 331 057 406
31 rue Henri Rochefort - 75017 Paris

Acofex

Société par Actions Simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes au capital de 14 000 €
RCS Créteil B 420 634 602
27 rue des laitières – 94300 Vincennes

EuropaCorp

Société Anonyme au Capital de 41.862.290 €
Siège social : La Cité du Cinéma – 20, rue Ampère - 93200 Saint-Denis

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions règlementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023

DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

A l'assemblée générale de la société EuropaCorp,

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. 225-31 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. 225-31 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.

1. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

1.1. Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 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 d'administration.

1.1.1. Contrats conclus avec l'Ecole de la Cité

Personnes intéressées :

- Monsieur Luc Besson, Président du Conseil d'administration, et actionnaire de votre société, Président et actionnaire majoritaire de la société Front Line, Président de l'association l'Ecole de la cité.

Nature et objet :

Par un avenant de résiliation en date du 26 mars 2021, les parties ont convenu de résilier, à effet au 21 mars 2021, le contrat de bail qui les unissait. Les Parties ont conclu un contrat par lequel EuropaCorp a abandonné sa créance d'arriérés de loyers de 229.839,19 euros, hors intérêts, avec clause de retour à meilleure fortune : EuropaCorp redeviendra créancière de plein droit dans l'hypothèse où la cité du cinéma pourrait ré-ouvrir ses classes.

Cette convention a été autorisée par le conseil d'administration le 30 mai 2022.

DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

1.2. Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

1.2.1. Contrat de sous location conclu avec B.O. SARL et protocole transactionnel

Personnes intéressées :

- La société Front Lineactionnaire de votre société, et associée de la société B.O. à hauteur de 51%.
- Monsieur Luc Besson, Président du Conseil d'administration d'Europacorp et actionnaire de votre société, Président et actionnaire majoritaire de la société Front Line.

Nature et objet :

Europacorp a conclu avec le restaurant le B.O. un bail de sous location portant sur les locaux situés au rez-de-chaussée de la Nef Centrale de la Cité du Cinéma.

Un avenant au contrat de bail commercial de sous-location portant sur des locaux situés au rez-de-chaussée de la Nef Centrale de la Cité du Cinéma initialement conclu le 15 octobre 2013 avec la société B.O., a été signé le 8 avril 2015. Dans le cadre de cet avenant :

- Votre société reconnait que les locaux loués sont divisibles et que par conséquent la société B.O. détient un droit direct au renouvellement, au sens de l'article 145-32 alinéa 2 du Code de Commerce, et sous réserve de l'accord du propriétaire.
- Votre société accepte de prendre en charge 1/3 des travaux qui ont été réalisés par B.O. soit la somme de 239 milliers d'euros, le montant total des travaux s'étant élevé à 716 milliers d'euros.
- Votre société accorde au B.O. une gratuité de loyers supplémentaire de 3 mois de loyers (en plus des 12 mois déjà accordés du 1er avril 2013 au 31 mars 2014) car les travaux n'ont finalement commencé qu'en juillet 2013 au lieu d'avril 2013.
- A l'expiration du bail, dans le cas où votre société demanderait la remise en état primitif, la société B.O. ne supportera pas les frais afférents à ces travaux de remise en état.

L'avenant, considéré comme une convention réglementée compte tenu du caractère indirectement intéressé de la société Front Line, a été autorisée lors du Conseil d'administration du 26 mars 2015.

Le 21 avril 2023, les parties ont conclus un protocole d'accord transactionnel ayant pour objet de mettre fin aux différents entre les deux sociétés et de mettre fin aux éventuelles réclamations. Dans ce cadre les parties ont convenu des éléments suivants :

- Europacorp accepte de verser une indemnité provisionnelle d'un montant 277.289 euros correspondant au montant des loyers dus par le B.O. au 31 mars 2023. Cette indemnité pourra être majorée d'une ou plusieurs indemnités tierces dans le cas où Europacorp percevrait elle-même des indemnités venant compenser les préjudices liés à la résiliation anticipée du bail. L'indemnité sera également augmentée de 5.000 euros par mois du 1er avril 2023 à la fin du bail de sous location. Les 5.000 euros viendront s'imputer par compensation sur le montant du loyer mensuel ;
- Europacorp s'engage à présenter les demandes indemnitaires formulées par le B.O. devant la Nef Lumière en tant que preneur principal ;
- Europacorp accepte de réduire le loyer dû par le B.O. de 13.297,45 euros à 10.000 euros TTC jusqu'à la date de départ d'Europacorp ou au 31 décembre 2023 ;
- Europacorp s'engage à la restitution du dépôt de garantie versé par le B.O. de 27.454,52 euros ;
- Le B.O. s'engage à rembourser le montant initial de l'indemnité soit 277.289 euros par compensation des éventuelles indemnités à percevoir de la part de tiers ;

DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

- Le B.O. paiera au plus tard le 30 juin 2023 le montant de 55.457,81 euros correspondant à la TVA sur les loyers impayés ;

Le protocole est également considéré comme une convention réglementée compte tenu du caractère indirectement intéressé de la société Front Line. Ce protocole a été autorisé par le conseil d'administration le 28 mars 2023.

2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

2.1. 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. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1.1. Accord de domiciliation de Luc Besson Production

Personne intéressée : Monsieur Luc Besson, Président du Conseil d'administration et actionnaire de votre société, Président et actionnaire majoritaire de la société Front Line et Président et associé unique de la société Luc Besson Production (LBP)

Objet du contrat :

EuropaCorp a accepté la domiciliation dans ses locaux à titre gratuit de la société Luc Besson Production, société entièrement détenue par Monsieur Luc Besson et nouvellement créée conformément au plan de sauvegarde d'EuropaCorp.

La convention a été autorisée par le Conseil d'administration de votre société en date du 28 avril 2020.

Cette convention n'a pas d'impact financier sur les comptes au 31 mars 2023.

2.1.2. Contrats conclus dans le cadre du projet Dogman

Personnes intéressées :

- Monsieur Luc Besson, Président du Conseil d'administration et actionnaire de votre société, Président et actionnaire majoritaire de la société Front Line et Président et associé unique de la société Luc Besson Production (LBP)

DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

Nature et objet :

Dans le cadre de la production du film Dogman, réalisé par Luc Besson, 11 contrats ont été présentés au conseil d'administration du 29 mars 2022 et validés par lui. Parmi ces contrats, 7 constituaient des conventions courantes et 4 des conventions réglementées.

- Convention de mise à disposition du personnel d'EUROPACORP
- Contrat de remboursement des frais généraux
- Contat de prestations de service
- Contrat de sous location des locaux de l'Ecole de la Cité

L'encours du film Dogman au 31 mars 2023 est de 1.737 K euros.

2.1.3. Contrat de bail avec la société Front Line

Personnes intéressées :

- La société Front Line actionnaire de votre société.
- Monsieur Luc Besson, Président du Conseil d'administration et actionnaire de votre société, Président et actionnaire majoritaire de la société Front Line.

Nature et objet :

Le 21 juin 2013 votre société a signé avec la société Front Line un contrat de sous location pour une durée de 12 ans fermes avec effet rétroactif au 6 avril 2012, et se terminant le 5 avril 2024.

A la suite de l'acquisition des filiales Blue Advertainment, Blue Event et Digital Factory par votre société (anciennement détenues par la société Front Line), un nouveau contrat de bail a été signé le 16 décembre 2013 afin de modifier les surfaces sous louées à Front Line. Ce nouveau bail prévoit un sous loyer annuel de 2,3 millions d'euros, hors charges et hors parties communes, calculé selon les tarifs au mètre carré identiques à ceux acquittés par votre société.

Le 11 février 2015, un nouvel avenant a été conclu pour matérialiser la modification des surfaces occupées suite au déménagement d'un salarié Front Line. Les surfaces anciennement occupées par ce salarié seront désormais disponibles pour Europacorp.

Le Conseil d'administration de votre société a autorisé cet avenant lors de sa réunion du 26 mars 2015. Il a cependant été constaté par le conseil d'administration :

- Que Front Line présentait des irrégularités au niveau du règlement de ses loyers.
- Que les surfaces dont Front Line est preneur sont très minoritairement utilisées par la société mais principalement par des sous preneurs – étant rappelé que le bail prévoyait une capacité de sous location par Front Line.

Par conséquent, le conseil d'administration de votre société lors de sa réunion du 23 mai 2017 a donné mandat à la direction générale en vue :

- De résilier le bail du 16 décembre 2013
- D'obtenir le transfert de contrat avec les sous locataires actuels de Front Line
- De prendre toutes les mesures nécessaires afin d'apurer les loyers restants dus.

DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

De ce fait :

- Le 27 mars 2019, le conseil d'administration de votre société a approuvé un nouvel échéancier de paiement afin que Front Line puisse apurer via le paiement de 30 mensualités à compter du 1er avril 2019 le solde de sa dette locative – d'un montant de 319 982.56 euros au 27 mars 2019.

La société Front Line a cependant été placée en sauvegarde le 28 mai 2019. La dette de Front Line envers votre société a été déclarée au plan de Front Line pour un montant de 309 248.30 €.
Le plan de sauvegarde de Front Line prévoit un règlement en trois échéances. Au 31 mars 2023 l'intégralité des échéances ont été réglées conformément au plan.

- Le 29 septembre 2017, les parties ont signé un protocole d'accord ayant pour finalité la résiliation du contrat de sous location du 16 décembre 2013. La résiliation interviendra par étapes par restitution au fur et à mesure des espaces qui ne sont pas ou plus occupés par une sous location. De ce fait les parties ont signés conformément aux termes de ce protocole plusieurs avenants ayant pour objet de diminuer l'assiette total du bail.

Pour l'exercice, le montant facturé à la société Front Line (y compris charges et parties communes) est de 12,45 k€.

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

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

2.2.1. Accords conclus dans le cadre de la réorganisation du groupe

Personne intéressée : Monsieur Luc Besson, Président du Conseil d'administrationl et actionnaire de votre société, Président et actionnaire majoritaire de la société Front Line et Président et associé unique de la société Luc Besson Production (LBP)

Objet du contrat :

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde et des réorganisations prévues par le plan, votre société a conclu divers contrats :

- Le Gouvernance Matters conclu en février 2020 entre votre société, Monsieur Luc Besson, Front Line et les fonds d'investissement Vine Investments Advisors et Vine Alternative Investments III.
- Le LB Agreement ou accord de collaboration conclu en février 2020 entre votre société, Monsieur Luc Besson et les fonds d'investissement Vine Investments Advisors et Vine Alternative Investments III.

A l'issue de la restructuration prévue dans le cadre du plan de sauvegarde, Luc Besson ne sera plus l'actionnaire prépondérant d'EuropaCorp, qui sera alors contrôlée par le fonds Vine Fund III.

Luc Besson restera un membre du Conseil d'Administration de la Société, dont il continuera d'assumer le rôle de Président Directeur Général jusqu'à la nomination d'un nouveau Président Directeur Général par le Conseil d'Administration de votre société.

A la suite, Monsieur Luc Besson assurera le rôle de Directeur Artistique de votre société et supervisera ainsi l'ensemble de la production et des activités artistiques du groupe Europacorp.

DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

Dans ce nouveau contexte, étant donné que la continuité des relations avec Luc Besson est une condition déterminante à la réalisation de l'opération, EuropaCorp, Luc Besson Production – société nouvellement créée pour les besoins de la restructuration du groupe, indépendante vis-à-vis du groupe Europacorp - et Monsieur Luc Besson se sont engagés à signer un Accord de Collaboration dans le cadre de la Restructuration, afin de pérenniser leurs relations. Cet engagement porte sur une durée de 5 années, extensibles de 2 années supplémentaires.

Durant cette période, Monsieur Luc Besson percevra une rémunération fixe annuelle de 600 K$ au titre de son rôle de Directeur Artistique, ainsi que le maintien de son package d'expatriation de 1 000 K$.

A l'issue de la période d'exclusivité, Monsieur Luc Besson consent à EuropaCorp la possibilité d'acquérir les scenarios non-encore produits pendant la période d'exclusivité pour un minimum garanti de 1 000 K$ imputable contre 5% des recettes nettes part producteurs.

Dans le cadre de cet accord, Monsieur Luc Besson s'engage notamment à travailler exclusivement avec EuropaCorp et Luc Besson Production en tant qu'auteur, réalisateur et/ou producteur pour tout divertissement audiovisuel, qu'il s'agisse d'un film ou d'une série, en le proposant en premier lieu à EuropaCorp.

Luc Besson proposera l'ensemble de ses projets à Europacorp, qui disposera d'un droit de premier refus. Les projets sélectionnés par Europacorp seront financés par l'Emprunteur US – société à créer. L'Emprunteur US acquerra auprès de la société Luc Besson Production les droits de distributions mondiaux et deviendra alors bénéficiaire de l'ensemble de droits d'exploitation du film. Dans un second temps, votre Société versera le solde en contrepartie des droits de propriété intellectuelle transférables et de tous les autres droits financiers résiduels relatifs aux films et séries produits.

Chaque projet fera l'objet d'un budget dédié. La rémunération de Luc Besson Production sera déterminée en fonction de son rôle sur les différents projets. Celui-ci :

- percevra, le cas échéant, en contrepartie de son rôle d'auteur un minimum garanti compris entre 400 K$ et 1 600 K$ pour les films en langue anglaise d'exposition internationale, imputable contre 5% des RNPP ;
- percevra, le cas échéant, en contrepartie de son rôle de réalisateur un minimum garanti compris entre 2 000 K$ et 6 000 K$ pour les films en langue anglaise d'exposition internationale, imputable contre 5% des RNPP ;

L'ensemble des producteurs percevront une rémunération globale comprise entre 350 K$ et 2 000 K$ pour les films en langue anglaise à diffusion internationale, qui inclura, le cas échéant, la part de Luc Besson Production.

Enfin, une rémunération annuelle équivalente à 1% de la capitalisation boursière d'Europacorp payable en action sera accordée à Monsieur Luc Besson dans le cas où deux films en langue anglaise d'exposition internationale écrits et/ou réalisés par Monsieur Luc Besson et dont les budgets sont intégralement couverts par les préventes sont proposés au groupe Europacorp.

Les accords sont effectifs depuis l'approbation du plan de sauvegarde de votre société. Ils n'ont eu aucun impact financier pour votre société durant l'exercice clos au 31 mars 2023.

Ces accords ont été autorisés par votre Conseil d'Administration en date du 6 février 2020 lors de l'approbation du projet de plan de sauvegarde.

DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

2.2.2. Accord de coopération entre Seaside Films Company et Europacorp.

Personnes intéressées :

- Monsieur Luc Besson, Président du Conseil d'administration d'Europacorp et actionnaire de votre société et actionnaire majoritaire de la société Seaside Films Company.
- La société Front Line, actionnaire de votre société.

Nature et objet :

Votre société a signé le 11 février 2003 un accord de coopération avec effet rétroactif au 1er avril 2002, avec la société Seaside Films Company, société de droit californien. Dans le cadre de cet accord Seaside Films Company assistait votre société dans la recherche et le développement, aux Etats-Unis, de scenarii pouvant servir de base à la production de films. Cet accord prévoyait une rémunération fixe annuelle de 200 000 $ auquel s'ajoutait une rémunération des sous-traitants éventuels refacturée au coût réel sans marge par Seaside Films Company à votre société.

Lors de sa séance du 17 avril 2012 le Conseil d'administration de votre société a autorisé la conclusion d'un avenant portant à 270 000 dollars la rémunération annuelle fixe à compter du 1er avril 2012. En outre lors de cette séance une facture de régularisation de 120 000 dollars a été autorisée au titre de l'exercice clos au 31 mars 2012 afin de tenir compte des frais complémentaires de Seaside Films Company.

Votre société a créé le 18 mars 2013 une filiale américaine EuropaCorp Films USA Inc. qui se charge désormais du développement de scenarii. La société Seaside Films Company ne perçoit donc plus de revenu au titre de cette prestation. Seuls les frais supportés par Seaside Films Company, principalement liés aux droits d'auteur, sont refacturés, sans marge, à votre société.

Un nouveau contrat a été signé le 29 mars 2021 portant sur les guilds aux Etats-Unis.

La convention n'a eu aucun effet sur l'exercice.

2.2.3. Contrat de bail avec Les Studios de Paris

Personnes intéressées :

- La société Front Line actionnaire de votre société.
- Monsieur Luc Besson, Président du Conseil d'administration et actionnaire de votre société, Président et actionnaire majoritaire de la société Front Line.

DocuSign Envelope ID: 3BEFA0A3-2A71-4DCA-A232-E7FD4E545D60

Nature et objet :

Cette transaction avait principalement pour but de reconnaître que le solde des loyers ou indemnités d'occupation dus par Studios de Paris pour sa présence à la cité du cinéma devait être réglé à EuropaCorp et non pas Front Line. Front Line devait par conséquent rembourser la somme de 150 000 euros perçue de Studios de Paris au titre du paiement d'une partie des loyers. Par ailleurs, EuropaCorp a très légèrement réduit sa créance de loyers de 4 299 335,92 euros TTC à l'encontre des Studios De Paris à 3 942 873,17 euros TTC et sa créance en compte courant de 6 546 574,67 euros à l'encontre de Studios De Paris à la somme de 6 508 945,66 euros.

La transaction a été signée le 15 février 2022.

Fait à Paris et Vincennes, le 20 juillet 2023

DocuSigned by:
Olivier Juramie
E6E6B21778364AC...

ACA Nexia
représenté par
Olivier Juramie

DocuSigned by:
Arnaud Malivoire
244971CF805140D...

Acofex
représenté par
Arnaud Malivoire