

ESPACE PRODUCTION INTERNATIONAL S.A.

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

PRICewaterhouseCOOPERS AUDIT

63 RUE DE VILLIERS- 92900 NEUILLY SUR SEINE

MAZARS

EXALTIS - 61 RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

ESPACE PRODUCTION INTERNATIONAL S.A.

1 Rue de l'Europe - 67520 MARLENHEIM
Société Anonyme au capital de 5 295 764 €
RCS Saverne n° B 390 625 382

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements 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 et engagements déjà approuvés 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L 225-88 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1. Abandon de créance au profit de la société EPI VOSTOK

- **Personne concernée :**

Société EPI S.A., actionnaire à 100% de la filiale EPI VOSTOK

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. a consenti un abandon de créance au profit de sa filiale, la société EPI VOSTOK.

- **Modalités :**

Le conseil de surveillance, dans un procès-verbal du 14 novembre 2011, a autorisé la société EPI S.A. a consentir à sa filiale, la société EPI VOSTOK, un abandon de créance des intérêts sur avances, dus par cette dernière au titre de 2011, soit un montant de 738 098,08 €.

Cet abandon de créances est assorti d'une clause de retour à meilleure fortune.

2. Bail commercial avec EPI FLOORING S.A.S.

- **Personnes concernées :**

- Monsieur Gérard Voirin, Président de la société EPI FLOORING et président du directoire de la société EPI S.A.
- La société EPI S.A., actionnaire à 100% de la société EPI FLOORING

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. s'est engagée à louer à sa filiale, EPI FLOORING S.A.S., dans le cadre d'un bail commercial, 520m² d'aires de bureaux et archives situés au premier étage et au sous-sol du bâtiment répertorié « Bâtiment 1 » sis 1D, rue du Général de Gaulle à Dinsheim.

- **Modalités :**

Le conseil de surveillance, dans un procès-verbal du 29 août 2011, a autorisé la société EPI S.A. a consentir un bail à sa filiale pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2011 avec faculté de résiliation triennale. Le loyer est fixé à 2 600 €HT par mois, soit un loyer annuel de 31 200 €HT. Il est susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de construction publié trimestriellement par l'INSEE et peut être révisé tous les trois ans en fonction de la valeur locative des lieux loués.

Au cours de l'exercice 2011, le loyer ainsi facturé par la société EPI S.A. s'est élevé à 31 200 €HT.

3. Bail commercial au profit de la société ALSAPAN S.A.S.

- **Personnes concernées :**

- Monsieur Gérard Voirin, Président du directoire de la société EPI S.A.
- Madame Elisabeth Lanoux, Présidente du conseil de surveillance de la société EPI S.A. et présidente de la société ALSAPAN S.A.S.
- La société EPI S.A., actionnaire à 100% de la société ALSAPAN S.A.S.

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. s'est engagée à louer à sa filiale, ALSAPAN S.A.S., dans le cadre d'un bail commercial, 280m² d'aires de bureaux et archives situés au premier étage et au sous-sol du bâtiment répertorié « Bâtiment 1 » sis 1D, rue du Général de Gaulle à Dinsheim.

- **Modalités :**

Le conseil de surveillance, dans un procès-verbal du 29 août 2011, a autorisé la société EPI S.A. à consentir un bail à sa filiale pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2011 avec faculté de résiliation triennale. Le loyer est fixé à 1400 € HT par mois, soit un loyer annuel de 16 800 €HT. Il est susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de construction publié trimestriellement par l'INSEE et peut être révisé tous les trois ans en fonction de la valeur locative des lieux loués.

Au cours de l'exercice 2011, le loyer ainsi facturé par la société EPI S.A. s'est élevé à 16 800 €HT.

4. Sous location au second degré avec EPI FLOORING S.A.S.

- **Personnes concernées :**

- Monsieur Gérard Voirin, Président de la société EPI FLOORING et président du directoire de la société EPI S.A.
- La société EPI S.A., actionnaire à 100% de la société EPI FLOORING

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. s'est engagée à louer à sa filiale, EPI FLOORING S.A.S., dans le cadre d'un bail commercial des bureaux et halls de production situés à Marlenheim, rue de l'Europe.

- **Modalités :**

Le conseil de surveillance, dans un procès-verbal du 29 août 2011, a autorisé la société EPI S.A. à consentir un bail de sous location à sa filiale pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2011 avec faculté de résiliation triennale. La sous location se fait au même prix que la location et est susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Au cours de l'exercice 2011, le loyer ainsi facturé par la société EPI S.A. s'est élevé à 505 069,14 €HT.

5. Sous location avec EPI FLOORING S.A.S.

- **Personnes concernées :**

- Monsieur Gérard Voirin, Président de la société EPI FLOORING et président du directoire de la société EPI S.A.
- La société EPI S.A., actionnaire à 100% de la société EPI FLOORING

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. s'est engagée à louer à sa filiale, EPI FLOORING S.A.S., dans le cadre d'une sous location, des halls de production situés à Marlenheim, rue de l'Europe et 2a rue de Bruxelles.

- **Modalités :**

Le conseil de surveillance, dans un procès-verbal du 29 août 2011, a autorisé la société EPI S.A. à consentir un bail de sous location à sa filiale pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2011 avec faculté de résiliation triennale. La sous location se fait au même prix que la location et est susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Au cours de l'exercice 2011, le loyer ainsi facturé par la société EPI S.A. s'est élevé à 394 068,28 €HT.

6. Contrat de prestations de services avec EPI FLOORING S.A.S.

- **Personnes concernées :**

- Monsieur Gérard Voirin, Président de la société EPI FLOORING et président du directoire de la société EPI S.A.
- La société EPI S.A., actionnaire à 100% de la société EPI FLOORING

- **Nature et objet :**

La société EPI FLOORING S.A.S. s'est engagée à effectuer pour le compte de la société mère EPI S.A. les travaux administratifs, comptables et le suivi de la trésorerie.

- **Modalités :**

Le conseil de surveillance, dans un procès-verbal du 29 août 2011, a autorisé la société EPI S.A. à conclure avec sa filiale un contrat de prestations de services au terme duquel, EPI FLOORING S.A.S. rendra à EPI S.A. des prestations d'ordre administratif et comptable au prix de revient coûtant.

Au cours de l'exercice 2011, les prestations ainsi facturées par la société EPI FLOORING S.A.S. se sont élevées à 106 400,82 €HT.

7. Rachat de BSAAR

- **Personne concernée :**

- Madame Elisabeth Lanoux, Présidente du conseil de surveillance de la société EPI S.A. et présidente de la société ALSAPAN S.A.S.

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. s'est engagée à acquérir auprès de Madame Lanoux 368 BSAAR moyennant un prix global de 3 422,40 €.

- **Modalités :**

Le conseil de surveillance, dans un procès-verbal du 14 novembre 2011, a autorisé la société EPI S.A. à acquérir auprès de Madame Lanoux 368 BSAAR moyennant un prix global de 3 422,40 €.

Cette convention a été mise en oeuvre sur l'exercice 2011.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE**

**Conventions et engagements approuvés 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 des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Mise à disposition de personnel au profit de la société EPI VOSTOK

• **Personne concernée :**

Société EPI S.A., actionnaire à 100% de la filiale EPI VOSTOK

• **Nature et objet :**

La société EPI S.A. s'est engagée à mettre à disposition de la société EPI VOSTOK des spécialistes qualifiés pour exercer des fonctions au sein de la filiale.

• **Modalités :**

La rémunération correspondante a été facturée par la société EPI S.A. et comptabilisée en produits pour un montant de 150 000 €HT.

2. Sous-location au profit de la société ALSAPAN S.A.S.

• **Nature et objet :**

La société EPI S.A. a consenti à la société ALSAPAN S.A.S. dans le cadre d'un contrat de sous-location, des locaux à usage industriel et de stockage d'une contenance de 18 296 m² situés à Wasselone, 6 rue Industrielle et dont la société EPI S.A. a l'usage en qualité de preneur d'un contrat de crédit immobilier, pour une durée de 33 mois, s'achevant en 2011.

• **Modalités :**

Le loyer est facturé trimestriellement et payable d'avance. Au cours de l'exercice 2011, le montant ainsi facturé par la société EPI S.A. s'est élevé à 415 125 €HT.

3. Engagement par souscription d'une lettre de confort de la société EPI S.A.

- **Nature et objet :**

La société ALSAPAN S.A.S. avait souscrit, au courant de l'exercice 2009, un emprunt de 300 000€ sur une durée de 5 ans au taux de 2,3% l'an, auprès de la SOFIREM. L'obtention de cet emprunt était subordonnée à la souscription d'une lettre de confort.

- **Modalités :**

La société EPI S.A. a consenti à la société SOFIREM une lettre de confort, au terme de laquelle elle s'engageait, e, garantie de l'emprunt de 300 000€ souscrit par la société ALSAPAN S.A.S., à faire toutes diligences afin que la société ALSAPAN S.A.S. puisse honorer sa dette.

4. Rémunération des avances en comptes courants faites aux filiales

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. accorde des avances en comptes courants rémunérés, à ses filiales en fonction des besoins de ces dernières.

- **Modalités :**

Les avances en comptes courants consenties par la société EPI S.A. aux sociétés du groupe sont rémunérées aux taux Euribor 3 mois du dernier jour du mois + 1%.

Au cours de l'exercice 2011, les sommes en jeu et les intérêts facturés par la société EPI S.A. se sont élevés à :

Sociétés concernées	Solde des avances à l'ouverture de l'exercice En €	Solde des avances à la clôture de l'exercice, intérêts inclus En €	Montant des intérêts comptabilisés en produits par la société EPI S.A. En €
ALSAPAN S.A.S.	2 337 786	4 147 745	23 600
SELFLOOR S.A.S.	1 110 491	1 080 159	24 223
LA CHAPELLE WENDELIN	831 089	880 302	33 788

5. Rémunération des avances en comptes courants consenties par les filiales

- **Personne concernée :**

Société EPI S.A., actionnaire à 100% de la filiale EPI FLOORING

- **Nature et objet :**

La société EPI FLOORING S.A.S. accorde une avance en compte courant rémunérée, à sa maison mère, la société EPI S.A. en fonction des besoins de cette dernière.

- **Modalités :**

Les avances en comptes courants consenties par la société EPI FLOORING S.A.S. à sa maison mère sont rémunérées aux taux Euribor 3 mois du dernier jour du mois + 1%.

Au cours de l'exercice 2011, les sommes en jeu et les intérêts facturés à la société EPI S.A. se sont élevés à :

Société concernée	Solde des avances à l'ouverture de l'exercice En €	Solde des avances à la clôture de l'exercice, intérêts inclus En €	Montant des intérêts comptabilisés en charges par la société EPI S.A. En €
EPI FLOORING S.A.S.	8 734 951	9 337 223	179 004

6. Avances en compte courant avec la société EPI VOSTOK

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. accorde des avances en comptes courants rémunérés à sa filiale EPI VOSTOK en fonction des besoins de la filiale.

- **Modalités :**

Ces avances sont en principe rémunérées au taux de 10% l'an. Comme l'exercice précédent, les intérêts de l'année sur ces avances ont fait l'objet d'un abandon de créances (voir convention nouvelle de l'exercice).

Au cours de l'exercice 2011, les sommes en jeu se sont élevés à :

Société concernée	Solde des avances à l'ouverture de l'exercice En €	Solde des avances à la clôture de l'exercice, intérêts inclus En €	Montant des intérêts comptabilisés en produits par la société EPI S.A. En €
EPI VOSTOK	7 449 058	8 228 749	738 098

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS 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.

1. Convention d'abandon de créances au profit de la société SELFLOOR S.A.S.

- **Personnes concernées :**
 - Monsieur Gérard Voirin, directeur général de la société SELFLOOR S.A.S. et président du directoire de la société EPI S.A.
 - La société EPI S.A., actionnaire à 100% de la société SELFLOOR S.A.S.
- **Nature et objet :**

La société EPI S.A. a accordé en 2008 un abandon de créances au profit de sa filiale, la société SELFLOOR S.A.S. pour un montant de 700 000€, avec clause de retour à meilleure fortune, applicable sur une durée de 10 ans.
- **Modalités :**

Au cours de l'exercice 2011, les conditions de clause de retour à meilleure fortune n'ont pas été remplies.

2. Conventions d'abandons de créances au profit de la société EPI VOSTOK

- **Personnes concernées :**

La société EPI S.A., actionnaire à 100% de la société EPI VOSTOK

- **Nature et objet :**

La société EPI S.A.a consenti en 2010 un abandon de créances au profit de sa filiale, la société EPI VOSTOK pour un montant de 746 669,95€, correspondant à la totalité des intérêts dus par cette dernière au titre de l'année 2010. Cet abandon de créances a été assorti d'une clause de retour à meilleure fortune.

- **Modalités :**

Au cours de l'exercice 2011, les conditions de clause de retour à meilleure fortune n'ont pas été remplies.

Fait à Neuilly Sur Seine et Courbevoie, le 30 mai 2012

Les Commissaires aux Comptes

**P R I C E W A T E R H O U S E C O O P E R S
A U D I T**

Etienne HENRY

M A Z A R S

Jean-Brice de TURCKHEIM