

VENTE-UNIQUE.COM

Siège social : 9/11, rue Jacquard - 93315 LE PRE SAINT GERVAIS
Société Anonyme

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 30 septembre 2025

VENTE-UNIQUE.COM

Siège social : 9/11, rue Jacquard - 93315 LE PRE SAINT GERVAIS
Société Anonyme

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 30 septembre 2025

A l'assemblée générale de la société Vente-Unique.com,

En notre qualité de commissaire 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 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. 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.

CONVENTION SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article 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. Avenant n°1 à la licence d'exploitation de la marque Habitat, avec option d'achat :

Contractant : Cafom SA.

Administrateurs concernés : Messieurs Hervé GIAOUI et Guy-Alain GERMON

Nature et Objet : Le 4 juillet 2025, un avenant au contrat de licence d'exploitation de la marque Habitat, confié à Vente-Unique.com le 23 avril 2024 pour une durée initiale de 3 ans avec option d'achat à un prix de 15 millions d'euros exerçable sur la période, a été signé, ramenant la rémunération trimestrielle à 130.000 euros, soit 520.000 euros annuels par an à compter du 1^{er} octobre 2024.

Modalités : Le coût de l'exercice s'est élevé à 525.354,73€.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Cet avenant réduit le montant trimestriel de la redevance fixée à l'article 4 à la somme de 130.000€ à compter du 1^{er} octobre 2024, soit 520.000 euros annuellement.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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.

1. Conventions de prestations de services en matière de gestion commerciale, administrative et de Direction Générale.

Contractant	:	Cafom SA
Administrateurs concernés	:	Messieurs Hervé GIAOUI et Guy-Alain GERMON
Nature et Objet	:	<p>Le Conseil d'administration de Cafom SA a approuvé en date du 17 décembre 2020, la conclusion d'une convention aux termes de laquelle Cafom SA s'engage à réaliser pour l'ensemble de ses filiales des prestations de conseils et d'assistance dans les domaines suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Assistance à la Direction Opérationnelle et Technique,▪ Assistance à la Direction commerciale,▪ Assistance juridique et fiscale,▪ Assistance en matière d'assurance,▪ Assistance à la Direction administrative et financière.
Modalités	:	<p>Le montant hors taxes facturé par Cafom SA à Vente-Unique.com au titre de l'exercice clos au 30 septembre 2025 s'est élevé à 168.045 Euros.</p>
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :		<p>En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.</p>

2. Cautions et garanties consenties par Cafom SA

Contractant : Cafom SA

Administrateurs concernés : Messieurs Hervé GIAOUI et Guy-Alain GERMON

Nature, Objet et Modalités : La Société Cafom SA s'est portée caution en faveur de votre Société auprès de Groupama Assurances comme indiqué ci-dessous :

Bénéficiaire	Nature de la convention	Montant de l'engagement au 30 septembre 2025
Groupama Assurance	Caution dans le cadre de la procédure d'enlèvement	78 400€
	Total	78 400€

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

3. Convention de trésorerie

Contractant : Cafom SA

Administrateurs concernés : Messieurs Hervé GIAOUI et Guy-Alain GERMON

Nature et Objet : Une convention de gestion de trésorerie a été conclue entre la Société Cafom SA et Vente-Unique.com, qui a pour objet l'organisation, la coordination et l'optimisation des opérations de trésorerie du Groupe Cafom. Les intérêts du compte bancaire centralisateur ouvert au nom de la Société Cafom SA sont facturés à la Société Vente-Unique.com en fonction des lignes de crédit utilisées. Les intérêts des avances de trésorerie consenties entre la Société Cafom SA et Vente-Unique.com sont calculés sur la base du taux Euribor majoré de 2 points.

Modalités : Le montant hors taxes des intérêts facturés par Cafom SA à Vente-Unique.com au titre de l'exercice clos au 30 septembre 2025 s'est élevé à 0 €uros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

4. Convention de sous location :

Contractant : SARL IMMOPRES.

Administrateur concerné : Monsieur Hervé GIAOUI

Nature et Objet : Votre Société a conclu le 1er janvier 2011, avec la SARL IMMOPRES un bail commercial portant sur des locaux à usage de bureaux sis 9/11 rue André Jacquard au PRE SAINT GERVAIS (93315), d'une superficie de 929 m² auxquels s'ajoutent 8 emplacements de parking constituant le siège social de Vente-Unique.com

La durée du bail est de 9 ans.

Modalités : Le montant hors taxes des loyers et charges locatives comptabilisés en charges au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2025 s'est élevé à 368.086,79 €uros.

Le dépôt de garantie s'établit à 147.270 €uros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

5. Convention de location :

Contractant : SARL IMMOPRES.

Administrateur concerné : Monsieur Hervé GIAOUI

Nature et Objet : Votre Société a conclu le 1er octobre 2021, avec la SARL IMMOPRES un bail commercial portant sur des locaux à usage de bureaux sis 9/11 rue André Jacquard au PRE SAINT GERVAIS (93315), d'une superficie de 92 m².

La durée du bail est de 9 ans, dont 6 ans fermes.

Modalités : Le montant hors taxes des loyers et charges locatives comptabilisés en charges au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2025 s'est élevé à 38.462,30 €uros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

6. Convention de location :

Contractant : SARL IMMOPRES.

Administrateur concerné : Monsieur Hervé GIAOUI

Nature et Objet : Votre Société a conclu le 1er octobre 2022, avec la SARL IMMOPRES un bail commercial portant sur des locaux à usage de bureaux sis 9/11 rue André Jacquard au PRE SAINT GERVAIS (93315), d'une superficie de 190 m²

La durée du bail est de 9 ans.

Modalités : Le montant hors taxes des loyers et charges locatives comptabilisés en charges au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2025 s'est élevé à 80.064,18 €uros.

Le dépôt de garantie s'établit à 15.750 €uros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L. 225-38 du code de commerce.

7. Licence d'exploitation de la marque Habitat, avec option d'achat :

Contractant :	Cafom SA
Administrateur concerné :	Messieurs Hervé GIAOUI et Guy-Alain GERMON
Nature et Objet :	Contrat de licence d'exploitation de la marque Habitat, confié à Vente-Unique.com, rémunéré 600 K€ par an à compter du 1er octobre 2024 pour la durée initiale du contrat (3 ans), et avec option d'achat à un prix de 15 M€ exerçable sur la période
Modalités :	La charge supportée sur l'exercice s'est élevée à 525.354,73€.
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Relance sur le long terme de la marque Habitat.

8. Accord pour la mise en œuvre des solutions proposées aux clients impactés par la liquidation judiciaire de l'ancien exploitant de la marque Habitat :

Contractant :	Cafom SA.
Administrateur concerné :	Messieurs Hervé GIAOUI et Guy-Alain GERMON
Nature et Objet :	Accord sur la mise en œuvre du plan d'aide aux clients lésés par la liquidation judiciaire de l'ancien exploitant de la marque Habitat, en proposant des bons d'achat sur le site internet Habitat repris par le Groupe CAFOM ; CAFOM prenant à sa charge l'investissement nécessaire pour couvrir le prix d'achat des produits à livrer pour la part correspondant aux bons d'achats utilisés, Vente-Unique.com prenant en charge les coûts logistiques et de livraison.
Modalités :	Hors répartition des coûts ci-dessus, néant.
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Restauration de l'image de la marque Habitat, fortement dégradée après la défaillance de l'ancien exploitant de cette marque.

9. Signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) avec la société Moulins 3000 :

Contractant : Moulins 3000

Administrateur concerné : Messieurs Hervé GIAOUI, Guy-Alain GERMON et Sacha VIGNA

Nature et Objet : Contrat de bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) pour une durée ferme de 12 ans à compter de la date de délivrance des biens, pour la location par la Société d'un entrepôt de 61.840 m² situé dans l'Allier.

Modalités : Aucune charge n'a été facturée au cours de l'exercice.
Le dépôt de garantie versé s'élève à 2.929.759,87 €uros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Supporter la croissance d'activité du Groupe Vente-Unique.com.

Fait à Paris, le 29 janvier 2026

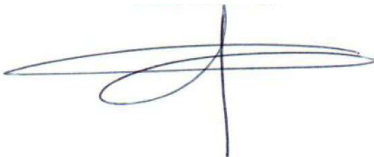
Le commissaire aux comptes

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Membre de Groupe Y Moore Global

Société de Commissariat aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



Lionel ESCAFFRE