

Société anonyme, au capital de 7 753 312 euros
Siège social : 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 Boulogne-Billancourt
824 187 579 R.C.S. de Nanterre

DOCUMENT D'INFORMATION

AVERTISSEMENT

EURONEXT GROWTH est un marché géré par EURONEXT. Les sociétés admises sur EURONEXT GROWTH ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur EURONEXT GROWTH peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé.

Le présent Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du règlement européen (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

Le présent Document d'Information a été établi sous la responsabilité de l'Emetteur. Il a fait l'objet d'une revue par le Listing Sponsor et d'un examen par Euronext de son caractère complet, cohérent et compréhensible. Des exemplaires du présent Document d'Information sont disponibles sans frais au siège social de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site d'Euronext (www.euronext.com) et sur celui de la Société (<https://www.immo-blockchain.com/>)

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES.....	6
1.1. RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION	6
1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	6
1.3. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIERE	6
2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	7
2.1. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE	7
2.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT.....	7
2.3. INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES	7
3. FACTEURS DE RISQUES	8
PREAMBULE : CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19	9
3.1. RISQUES DE MARCHES/FINANCIERS	9
3.2. RISQUES LIES AUX ACTIVITES HISTORIQUES DE LA SOCIETE.....	12
3.3. RISQUES LIES AUX NOUVELLES ACTIVITES DE LA SOCIETE	13
3.4. RISQUES LIES A LA SOCIETE.....	16
3.5. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	18
3.6. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES	18
4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	19
4.1. DENOMINATION SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIETE.....	19
4.2. LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE LA SOCIETE	19
4.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE	19
4.4. SIEGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE, LEGISLATION APPLICABLE	19
4.5. COTATION SUR EURONEXT ACCESS	19
5. DESCRIPTIF DES ACTIVITES D'IMMO BLOCKCHAIN	21
5.1. IMMO BLOCKCHAIN, UNE ACTIVITE HISTORIQUE DANS L'HOSPITALITY D'EXCEPTION	21
5.2. CO-WORKING ET CO-LIVING, DE NOUVELLES ACTIVITES CONSOLIDANT L'ACTIVITE HISTORIQUE	27
5.3. DES OBJECTIFS AMBITIEUX ADOSSES A LA TECHNOLOGIE BLOCKCHAIN	28
5.4. LE DEVELOPPEMENT ENVISAGE DES ACTIVITES DU GROUPE	31
5.5. UN MANAGEMENT D'EXPERTS AU SERVICE DE LA CROISSANCE	32
5.6. PRESENTATION DES MARCHES ADRESSES PAR LA SOCIETE	33
6. ORGANIGRAMME	42
7. EXAMEN DU RESULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIERE	45
7.1. PRESENTATION GENERALE.....	45
7.2. DETERMINATION DU RESULTAT D'EXPLOITATION	45
7.3. FORMATION DU RESULTAT NET	46
7.4. COMMENTAIRES SUR LE BILAN.....	47
8. TRESORERIE ET CAPITAUX.....	49
8.1. FLUX DE TRESORERIE	49
8.2. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	50
8.3. RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX.....	50
8.4. SOURCES DE FINANCEMENT DE LA SOCIETE DEPUIS SA CREATION.....	50
8.5. SOURCES DE FINANCEMENT NECESSAIRES A L'AVENIR	51
9. BREVETS, LICENCES, MARQUES ET NOMS DE DOMAINE .	52

10. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	53
11. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE.....	54
11.1. DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS.....	54
11.2. DIRECTION DE LA SOCIETE.....	55
11.3. CONVENTIONS DE SERVICES.....	55
11.4. COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION.....	55
11.5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	55
11.6. CONTROLE INTERNE.....	56
11.7. CONFLIT D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE.....	56
12. REMUNERATIONS ET AVANTAGES.....	57
12.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX	57
12.2. SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES MANDATAIRES SOCIAUX	57
12.3. BSA OU BSPCE OU AUTRES TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL ATTRIBUES AUX MANDATAIRES SOCIAUX	57
13. SALARIES.....	58
13.1. NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION.....	58
13.2. PARTICIPATIONS DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE	58
14. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	59
14.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE A LA DATE D'ENREGISTREMENT DU DOCUMENT D'INFORMATION	59
14.2. CONTROLE DE LA SOCIETE	59
14.3. ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE.....	59
14.4. PACTE D'ACTIONNAIRES	59
14.5. ETAT DES NANTISSEMENTS	59
15. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	60
15.1. CONVENTIONS CONCLUES AVEC DES APPARENTES	60
15.2. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES ETABLIS AU TITRE DES EXERCICES CLOS LES 31 DECEMBRE 2021 ET 2020	60
16. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR.....	66
16.1. COMPTES ANNUELS CONSOLIDES ETABLIS AU 31/12/2021 (NORMES FRANÇAISES)	66
16.2. VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES.....	89
16.3. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	94
16.4. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	94
16.5. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE	94
17. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	95
17.1. CAPITAL SOCIAL	95
17.2. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	98
18. CONTRATS IMPORTANTS	106
19. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	107
20. INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION	108

20.1.	MODALITES DE L'OPERATION	108
20.2.	JUSTIFICATIF DU FLOTTANT AU 02 JUIN 2022	109
20.3.	SITUATION DE TRESORERIE	109
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	110
21.1.	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OPERATION	110
21.2.	AUTRES INFORMATIONS VERIFIEES PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES	110
21.3.	RAPPORT D'EXPERT	110
21.4.	INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT D'INFORMATION PROVENANT D'UNE TIERCE	
PARTIE	110	

REMARQUES GENERALES

Définitions

Dans le présent Document d'Information (le « **Document d'Information** »), sauf indication contraire :

- Le terme « **Société** » désigne la société IMMO BLOCKCHAIN (anciennement dénommée ONE EXPERIENCE)
- Le terme « **Groupe** » désigne la société IMMO BLOCKCHAIN et ses filiales

Avertissement

Informations sur le marché et la concurrence

Le présent Document d'Information contient, notamment au chapitre 5 « Aperçu des activités », des informations relatives aux marchés sur lesquels la Société est présente, et à sa position concurrentielle, y compris des informations relatives à la taille des marchés et aux parts de marché.

Outre les estimations réalisées par la Société, les éléments sur lesquels sont fondées les déclarations de la Société proviennent d'études et statistiques d'organismes tiers et d'organisations professionnelles ou encore de chiffres publiés par les concurrents, les fournisseurs et les clients de la Société. Certaines informations contenues dans le présent Document d'Information sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats.

Informations prospectives

Le présent Document d'Information contient des indications sur les perspectives et axes de développement de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « penser », « avoir pour objectif de », « s'attendre à », « entendre », « estimer », « croire », « devoir », « pourrait », « souhaite » ou, le cas échéant, la forme négative de ces termes ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Document d'Information et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs de la Société concernant notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le présent Document d'Information sont données uniquement à la date du présent Document d'Information. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le présent Document d'Information, excepté dans le cadre de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable. La Société opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; elle ne peut donc pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à lire attentivement les facteurs de risques décrits au chapitre 3 « Facteurs de risques » du présent Document d'Information avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du présent Document d'Information, pourraient avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient perdre toute ou partie de leur investissement.

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION

Edouard MASSEAU

Président Directeur Général

1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« Je déclare que, à ma connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est juste et que, à ma connaissance, le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente. »

Fait à Boulogne-Billancourt,
Le 26 juillet 2022

Monsieur Edouard MASSEAU
Président Directeur Général

1.3. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIERE

Christopher PASQUEREAU

Directeur Financier

Adresse électronique : contact@immo-blockchain.com

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

BCRH & Associés, représentée par Monsieur Paul GAUTEUR.

35, rue de Rome

75008 PARIS

Immatriculée sous le numéro unique 490 092 574 RCS Paris.

Nommé par l'Assemblée générale du 27 janvier 2020, en remplacement du cabinet MAZARS, démissionnaire, jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2022.

2.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT

Non applicable.

2.3. INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES

Lors de l'Assemblée Générale de la Société du 2 juin 2017, le cabinet MAZARS a été désigné en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clos le 31 décembre 2022.

Lors de l'Assemblée Générale du 27 janvier 2020, les actionnaires ont pris acte de la démission du cabinet MAZARS. Aussi, l'Assemblée Générale a nommé BCRH & Associés, représentée par Paul GAUTEUR, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour la durée restant à courir du mandat du Commissaire aux comptes démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de la réunion appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2022

3. FACTEURS DE RISQUES

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement évolutif comportant des risques dont certains échappent à son contrôle. Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Document d'Information, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de l'Emetteur. Le Groupe a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses filiales, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs. A la date du Document d'Information, le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le présent chapitre.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par le Groupe, à la date du Document d'Information, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses filiales, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses filiales, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Le Groupe a synthétisé ces risques en 4 catégories ci-dessous sans hiérarchisation entre elles. Toutefois, au sein de chaque catégorie, les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par le Groupe sont présentés en premier lieu compte tenu de leur incidence négative sur le Groupe.

Pour chacun des risques exposés ci-dessous, le Groupe a procédé comme suit :

- présentation du risque brut, tel qu'il existe dans le cadre de l'activité du Groupe ;
- présentation des mesures mises en œuvre par le Groupe aux fins de gestion dudit risque.

L'application de ces mesures au risque brut permet à la Société d'analyser un risque net. La Société a évalué le degré de criticité du risque net, lequel repose sur l'analyse conjointe de deux critères : (i) la probabilité de voir se réaliser le risque et (ii) l'ampleur estimée de son impact négatif.

La probabilité d'occurrence est évaluée sur quatre niveaux (« Très probable », « Probable », « Assez probable » et « Peu probable »).

L'ampleur du risque représente l'impact de cet événement sur l'entreprise, s'il venait à advenir. Il est mesuré selon l'échelle qualitative suivante :

- faible ;
- moyen ;
- élevé.

Le degré de criticité de chaque risque est exposé ci-après, selon l'échelle qualitative suivante :

- faible ;
- moyen ;
- élevé.

Tableau synthétique :

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence du risque	Ampleur de l'impact du risque	Degré de criticité net du risque
Risques marchés/financiers			
Risques liés à l'environnement économique	Probable	Elevé	Elevé
Risques de liquidité	Probable	Faible	Faible
Risques de dilution	Probable	Faible	Faible
Risques liés à des besoins de financement complémentaires	Probable	Faible	Faible
Risques de taux d'intérêt	Peu probable	Faible	Faible
Risques liés aux activités historiques de la Société			
Risques liés à la pénurie de foncier d'exception	Assez probable	Elevé	Elevé
Risques liés à la gestion du portefeuille de biens	Probable	Moyen	Moyen
Risques liés à la digitalisation des événements corporate	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés à l'environnement concurrentiel	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés à la sécurité des données	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés aux nouvelles activités de la Société			
Risques liés aux nouveaux secteurs d'activité	Assez probable	Elevé	Elevé
Risques liés à la durée de vie et au succès des produits basés sur la Blockchain	Assez probable	Elevé	Elevé
Risques liés aux nouvelles technologies	Assez probable	Elevé	Elevé
Risques liés à la réglementation spécifique de la Blockchain	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques associés au modèle commercial Blockchain	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés à la Société			
Risques liés à la gestion de la croissance des activités du Groupe	Probable	Elevé	Elevé
Risque lié à la capacité d'investissement du Groupe	Peu probable	Moyen	Moyen
Risques liés au management et aux hommes-clés	Peu probable	Moyen	Moyen

PREAMBULE : CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19

La crise sanitaire de la covid-19 a eu un impact global sur l'économie nationale et internationale. La mise en place de confinements, de couvre-feux, la fermeture des centres commerciaux et beaucoup d'autres mesures prises dans le but de juguler l'épidémie ont eu des conséquences sur les activités des entreprises françaises.

L'activité du Groupe a été impactée par la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 et affectant particulièrement les secteurs de l'hôtellerie et du tourisme.

Le Groupe a adapté, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et de l'exercice clos le 31 décembre 2021, son organisation en conséquence afin de se conformer aux mesures gouvernementales mises en place et a pris plusieurs décisions telles que la fermeture de sites ou encore la restructuration de sa dette. Il continue de mettre en place les mesures appropriées pour répondre aux besoins de ses clients tout en garantissant la sécurité de ses employés.

3.1. RISQUES DE MARCHES/FINANCIERS

3.1.1. Risques liés à l'environnement économique

Les activités du Groupe, à travers la diversité de leurs stades de maturité, de la structure de leur modèle économique et de leurs secteurs d'activités respectifs peuvent être impactées négativement par l'évolution de l'environnement macroéconomique. L'influence des conditions économiques générales peut notamment se traduire par une période de récession, un environnement de taux d'intérêt élevés ou encore un fort niveau d'inflation.

Par le passé, l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers par le Groupe a principalement été réalisée en profitant d'un effet de levier d'endettement, fortement dépendant des conditions de crédit. Dans

l'hypothèse où les taux d'intérêt seraient trop élevés ou que le Groupe ne se verrait pas accorder un montant ou des conditions de crédit satisfaisant le besoin d'acquisition, le Groupe serait contraint de revoir sa stratégie de développement à la baisse. Cela impacterait alors négativement les revenus générés par le segment historique du Groupe.

Si l'environnement économique mondial venait à connaître une récession et plus particulièrement si cette dernière était accompagnée d'une nouvelle crise sanitaire telle que celle subie lors de la pandémie de Covid-19, certaines activités du Groupe seraient particulièrement impactées, notamment l'activité événementiel et hôtellerie. Un scénario comparable pourrait conduire à un changement significatif des activités des fournisseurs ou partenaires ainsi qu'une modification des habitudes de consommation ou l'allocation des dépenses des clients et ainsi impacter fortement les revenus des diverses activités du Groupe.

Le Groupe estime ce risque net comme élevé compte tenu de la récente crise sanitaire et des incertitudes géopolitiques (notamment le conflit armé en Ukraine).

3.1.2. Risques de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe ne soit pas en mesure de faire face à ses besoins monétaires grâce à ses ressources financières.

Emprunts contractés par la Société au 31 décembre 2021	Capital restant dû au 31 décembre 2021 en K€	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Total	3 466	315	1 313	1 838

Emprunts contractés par la Société au 31 mai 2022	Capital restant dû au 31 mai 2022 en K€	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Total	3 346	334	1 293	1 719

Il n'existe aucun covenant bancaire.

Des procédures de reporting financier ont été mises en place afin de suivre ce risque au plus près. Le Groupe s'assure de l'existence de lignes de crédit à court et moyen terme en adéquation avec le niveau de son activité et les variations induites au regard du besoin en fonds de roulement et du remboursement des échéances.

Le Groupe négocie et obtient régulièrement le renouvellement de ses différents concours bancaires à court terme, et dispose ainsi des ressources nécessaires à son exploitation. Elle dispose également de la possibilité de mobiliser ses créances.

Au 31 décembre 2021, la Société dispose d'une trésorerie brute pour un montant total de 323 K€.

Au 31 mai 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie brute de 631 K€ qui amène l'endettement financier net au niveau de 2 813 K€ et une trésorerie nette à moins d'un an (trésorerie brute moins dettes financières à moins d'un an) de 297 K€.

IMMO BLOCKCHAIN a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité à la date du présent Document d'Information et considère être en mesure de maîtriser ce risque et de respecter ses échéances à venir sur 12 mois.

3.1.3. Risques de dilution

Dans le cadre de sa politique de motivation des dirigeants et salariés, la Société a procédé, et pourrait procéder dans le futur, à l'attribution au profit de dirigeants, salariés ou investisseurs qualifiés, d'instruments financiers donnant accès au capital de la Société notamment au moyen des délégations

financières existantes consenties à cet effet par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'Administration de la Société (voir section 17.1.5 du présent document).

A la date du présent Document d'Information il existe :

- 125.000 BSPCE attribués à M. Edouard Masseau, Président Directeur Général du Groupe permettant chacun de souscrire à 1 action d'IMMO BLOCKCHAIN au prix unitaire de 1,60 € se décomposant en 1 € de valeur nominale et 0,60 € de prime d'émission. Ils sont exerçables depuis le 17 octobre 2019 et deviendront caducs de plein droit le 17 octobre 2022 ;
- 15.625 BSPCE attribués à une salariée du Groupe permettant chacun de souscrire à 1 action d'IMMO BLOCKCHAIN au prix unitaire de 1,60 € se décomposant en 1 € de valeur nominale et 0,60 € de prime d'émission. Ils seront exerçables à compter du 31 janvier 2022 et deviendront caducs de plein droit le 31 janvier 2025.
- 67.000 bons de souscription d'actions donnant droit chacun à souscrire à 1 action de la Société au prix unitaire de 2 € se décomposant en 1 € de valeur nominale et en 1 € de prime d'émission. Ils sont exerçables depuis le 28 janvier 2021 et deviendront caducs de plein droit le 31 décembre 2022. 10.000 BSA ont été exercés en juin 2022

Aucun BSPCE n'a été exercé à la date du présent Document d'Information.

L'ensemble de ces instruments représentent un maximum de 197 625 actions soit une dilution potentielle maximum de 2,55%.

La Société estime que ce risque est faible, étant considéré l'ensemble des instruments financiers donnant accès au capital et la faible dilution que leur exercice entraînerait.

3.1.4. Risques liés à des besoins de financement complémentaires

Dans la perspective de sa stratégie de croissance, mais aussi du développement et de la commercialisation de ses produits, le Groupe pourrait devoir faire face à des besoins de nouveaux financements.

La capacité du Groupe à lever des fonds supplémentaires dépendra des conditions financières, économiques et conjoncturelles, ainsi que d'autres facteurs, sur lesquels elle n'exerce aucun contrôle ou un contrôle limité. De plus, le Groupe ne peut garantir que les fonds supplémentaires nécessaires au développement de son projet seront mis à sa disposition lorsqu'elle en aura besoin et, le cas échéant, que lesdits fonds seront disponibles à des conditions acceptables.

Si les fonds nécessaires n'étaient pas disponibles, le Groupe pourrait notamment devoir limiter ou reporter le déploiement de son projet, ce qui serait de nature à avoir un effet défavorable plus ou moins significatif sur la Société, ses filiales, son activité, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives de développement.

Le Groupe estime que ce risque est faible, étant considéré que :

- Depuis sa création, le Groupe a démontré sa capacité à lever des fonds supplémentaires afin d'accompagner sa croissance ;
- Le développement de nouveaux modèles économiques, en lien avec la technologie de la Blockchain, permettra au Groupe d'accéder à de nouvelles sources de financement ;
- La situation financière actuelle du Groupe lui permet de respecter ses échéances à venir sur 12 mois sans avoir recours à des financements complémentaires.

3.1.5. Risques de taux d'intérêt

Le risque de taux provient directement des conditions des emprunts que le Groupe a contractés et des placements qu'il a réalisés. Le Groupe utilise des financements à taux fixe ou taux variable (Euribor), qu'il s'agisse de dettes financières à court, moyen ou long terme.

Ce risque résulte d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt et donc d'un renchérissement du coût des financements bancaires accordés à cette dernière.

Le Groupe estime ainsi que le degré de criticité de ce risque net est **faible**, étant considéré que, la part des dettes financières à taux variable dans la structure d'endettement du Groupe est peu significative.

3.2. RISQUES LIES AUX ACTIVITES HISTORIQUES DE LA SOCIETE

3.2.1. Risques liés à la pénurie de foncier d'exception

Les activités historiques du Groupe, l'hôtellerie et l'évènementiel, proposent un catalogue fourni d'actifs immobiliers d'exception (tels que listés en section 5.1. « IMMO BLOCKCHAIN, une activité historique dans l'hospitality d'exception » du Document d'Information). Ce choix porté par le Groupe depuis sa création constitue un des piliers de sa stratégie. Ainsi, IMMO BLOCKCHAIN vise en permanence à enrichir son catalogue de biens afin de proposer un large choix de lieux de plus en plus variés (péniche, château, chalet etc.), pour une expérience client améliorée.

Le développement d'IMMO BLOCKCHAIN est lié à la disponibilité suffisante d'actifs fonciers de qualité dans les zones géographiques visées par le Groupe. L'intensité concurrentielle et la tension sur le marché (fort décalage entre la demande et l'offre) ont tendance à faire augmenter les prix du foncier.

L'impossibilité pour IMMO BLOCKCHAIN d'accroître son portefeuille d'offres, en acquérant de nouveaux lieux d'exception ou en contractant des baux immobiliers de moyen terme sur ce type de biens, et en développant ses offres d'activités associées pourrait affecter les revenus du Groupe. En cas d'acquisition de lieux complémentaires au portefeuille existant, le Groupe est susceptible de recourir à des emprunts conduisant le Groupe à afficher un endettement financier significatif, endettement correspondant toutefois à des actifs immobiliers tangibles.

Le Groupe n'est également pas assuré d'identifier des biens fonciers d'exception à des prix attractifs et pourrait ainsi surpayer de tels biens ce qui allongerait le délai de leur rentabilisation. Néanmoins, le Groupe peut être amené à explorer les marchés étrangers afin d'accroître les possibilités d'acquisition. De plus, le Groupe peut avoir recours à des intermédiaires sous mandat afin d'identifier de nouveaux actifs en cohérence avec ses critères d'acquisition.

Le Groupe estime ce risque net **élevé**.

3.2.2. Risques liés à la gestion du portefeuille de biens

La stratégie de développement d'IMMO BLOCKCHAIN implique un élargissement du portefeuille de biens, en acquérant de nouveaux lieux d'exception dédiés aux activités historiques du Groupe. Cette politique d'acquisition du Groupe induit mécaniquement la multiplication des sites détenus dans des zones géographiques distinctes.

Si le Groupe n'anticipe pas suffisamment ce risque, la qualité des services apportés aux clients pourrait décliner. En parallèle, l'entretien général des biens risquerait également d'être négativement impacté.

Le Groupe cherche à se prémunir contre ce risque en structurant ses procédures internes et en sélectionnant des acteurs locaux pour l'accompagner dans la gestion du portefeuille de biens. Enfin, IMMO BLOCKCHAIN applique une stratégie définie quant à la localisation des biens ciblés afin d'en mutualiser la gestion (exemple : acquisition de deux hôtels à proximité de La Trinité-sur-Mer).

Le Groupe a évalué ce risque net comme moyen compte tenu de son expertise en termes de gestion dynamique d'actifs fonciers au cours des dernières années.

3.2.3. Risques liés à la digitalisation des événements corporate

Suite à la pandémie de Covid-19 survenue en 2020, de nombreux événements corporate qui étaient précédemment réalisés en physique sont devenus digitaux, ou au mieux phygitaux (partie physique / partie digitaux). Si cette situation devait se prolonger cela pourrait avoir un impact significatif sur le chiffre d'affaires BtoB du Groupe. Le Groupe estime ce risque net **moyen** dans le sens où son offre auprès des particuliers ne sera pas touchée par cette tendance et où la tendance au tout digital ne saurait devenir une tendance de fonds selon lui.

3.2.4. Risques liés à l'environnement concurrentiel

Les activités du Groupe sont soumises à une concurrence importante. La position du Groupe sur ses marchés est directement dépendante de la qualité des prestations qu'il offre, de sa compétitivité et des relations de confiance qu'il a su instaurer avec ses clients et partenaires.

Ses concurrents pourraient avoir plus de ressources à investir tant dans l'acquisition de fonciers d'exception que dans le développement d'activités événementielles corporate ou privés.

La capacité pour IMMO BLOCKCHAIN de gagner en visibilité auprès de ses prospects et à les convertir en clients, la visibilité commerciale de son offre et l'expertise digitale apportée par ses dirigeants, leurs savoir-faire en matière de génération d'audiences qualifiées, de transformation de cette audience, de gestion des réseaux sociaux, et d'animation de communautés digitales et de data management permet au Groupe de considérer ce risque net comme **moyen**.

3.2.5. Risques liés à la sécurité des données

Les législations et réglementations relatives à la confidentialité et à la sécurité des données personnelles évoluent constamment et si le Groupe ne les respecte pas ou donne l'impression qu'il ne les respecte pas, son activité pourrait en être impactée. Le Groupe est soumis à la législation française et étrangère relative à la confidentialité et à la sécurité des données personnelles que le Groupe collecte auprès de ses utilisateurs ; ces lois sont en perpétuelle évolution et continueront de l'être pendant un certain temps. Si le Groupe ne respectait pas les lois et règlements relatifs à la confidentialité des données personnelles ou si ses pratiques en la matière étaient jugées suspectes par les consommateurs, même si ces soupçons n'étaient pas fondés, cela pourrait nuire à la réputation du Groupe, et le résultat opérationnel pourrait souffrir.

Le Groupe pourrait être amené à engager des dépenses supplémentaires et à modifier ses pratiques afin de se conformer à ces différentes obligations. Enfin, si le Groupe ne parvenait pas à protéger suffisamment les informations confidentielles de ses utilisateurs, ceux-ci pourraient perdre confiance en ses services, ce qui pourrait affecter négativement l'activité du Groupe.

Le Groupe a évalué ces risques nets comme **moyen**.

3.3. RISQUES LIES AUX NOUVELLES ACTIVITES DE LA SOCIETE

3.3.1. Risques liés aux nouveaux secteurs d'activités

Le Groupe se développe dans de nouvelles activités notamment dans celles en lien avec l'environnement des blockchains. Ces nouveaux métiers sont différents des activités historiques du Groupe et ce dernier est ainsi amené à prendre un niveau de risque supérieur dans ces domaines, dans la mesure où il lui est nécessaire d'acquérir de nouvelles expertises et de bâtir des positions fortes dans un secteur nouveau, ce qui pourrait l'amener à constater des pertes plus importantes lors du démarrage de ces nouvelles activités. Le développement de ces nouveaux métiers suppose une analyse particulière des potentiels de revenus et des engagements de risques contractuels. Il existe un risque que, lors des phases de démarrage, le Groupe n'atteigne pas le niveau de performance souhaité lors de ses évaluations. Plus généralement, il existe toujours une incertitude inhérente à la réalisation des objectifs, du budget d'exploitation et du plan de financement, incertitude qui peut être

plus forte dans les nouvelles activités sur lesquelles le Groupe souhaite se développer, et la non-réalisation des hypothèses pourrait avoir une incidence sur l'évaluation de certains actifs du Groupe.

L'activité co-working et co-living se caractérise notamment par un risque lié à la disponibilité d'actifs en cohérence avec la stratégie d'acquisition du Groupe (telle qu'exposée en section 5.2. « Co-working et co-living, de nouvelles activités consolidant l'activité historique » du Document d'Information). Ainsi, en cas d'absence ou de rareté d'actifs immobiliers correspondant aux critères de sélection, ce risque impacterait les projections de croissance du Groupe et sa stratégie de conquête sur ce nouveau marché. Par ailleurs, même si des synergies générées par l'activité historique du Groupe peuvent faciliter l'accélération de celui-ci dans les secteurs du co-living et du co-working, ces segments de marché peuvent présenter des spécificités qui leurs sont propres nécessitant une expertise particulière que le Groupe ne pourrait développer qu'avec des retours d'expériences clients et l'élaboration d'une offre plus mature.

Néanmoins, le Groupe va intégrer progressivement dans ses effectifs des profils expérimentés afin d'appréhender ces nouveaux enjeux technologiques et économiques. L'objectif à terme est d'être organisé par business unit (Hôtellerie, Événementiel, Co-living/co-working et Blockchain), chacune pilotée opérationnellement par un manager expérimenté et spécialisé.

En l'état, le Groupe attribue à ce risque net un niveau **élevé**.

3.3.2. Risques associés à la durée de vie et au succès des produits basés sur la Blockchain

Les principaux risques intrinsèques à l'activité blockchain concernent la durée de vie d'un actif foncier tokenisé (tel que défini à la section 5.3.2. « Processus de tokenisation » du Document d'Information) et l'évolution des technologies. En interne, Immo Blockchain doit être capable de gérer en parallèle plusieurs projets. L'intérêt des clients pour l'offre de security tokens sera en partie lié à l'offre régulière de nouveaux actifs immobiliers tokenisés. La pertinence de l'offre blockchain repose également sur la capacité de cette technologie à pouvoir supporter des cycles d'investissement longs dans le secteur immobilier sans constater de potentiel essoufflement dans le cas d'une baisse d'intérêt sur les crypto-actifs.

En outre, dans un marché fortement concurrentiel, la situation financière et les perspectives de la Société dépendent de sa capacité à développer des produits tokenisés susceptibles de répondre aux attentes des utilisateurs et de devenir des succès commerciaux. Le succès commercial dépendra grandement de l'intérêt du public pour le produit proposé sans pour autant pouvoir être prévisible. Au-delà de tous les moyens techniques mis en œuvre pour optimiser la qualité de chaque produit qui sera proposé, le Groupe cherche à se prémunir contre ce risque en sélectionnant les meilleurs fonciers sous-jacents susceptibles d'intéresser le plus grand nombre d'investisseurs.

Le Groupe a évalué ce risque net comme **élevé** compte tenu de l'état de développement de la technologie blockchain à ce stade.

3.3.3. Risques liés aux nouvelles technologies

La nouvelle stratégie du Groupe, centrée sur les crypto-actifs et les applications basées sur la blockchain, implique un développement important de nouvelles applications. Si le Groupe n'était pas en mesure de générer les revenus envisagés pour cette activité, la situation financière, les revenus et le résultat opérationnel du Groupe en souffriraient. Les efforts du Groupe pour augmenter ses revenus au travers de cette nouvelle activité pourraient ne pas être couronnés de succès ou, même s'ils le sont, le temps nécessaire pour en tirer des revenus significatifs pourrait être plus long que prévu. Les risques inhérents à cette activité sont dus à leur caractère récent. Pour cette raison, il est difficile pour le Groupe d'établir avec précision des prévisions de chiffre d'affaires.

La Société a évalué ce risque net comme **élevé** étant donné son impact opérationnel potentiel.

3.3.4. Risques liés à la réglementation spécifique de la blockchain

Le cadre réglementaire propre à la technologie de la blockchain n'en est qu'à ses débuts du fait de la démocratisation récente de cette dernière, à la suite de l'émergence du Bitcoin en 2008, qui a ouvert la porte à de nouvelles plateformes décentralisées comme Ethereum (plateforme blockchain fondée en 2013, commercialisant une cryptomonnaie portant le même nom).

L'essence même de cette technologie qui réside dans la décentralisation constitue un véritable obstacle pour le régulateur. La réglementation s'est donc davantage concentrée sur les acteurs du secteur plutôt que sur la technologie.

En France, la loi PACTE a par exemple instauré en 2019 le statut de prestataire en services sur actifs numériques (PSAN) ; ce statut fait l'objet, selon l'activité du prestataire, d'un enregistrement obligatoire ou d'un agrément optionnel de la part de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Le 14 mars 2022, la Commission des affaires économiques et monétaires du Parlement européen a adopté le projet de règlement européen sur les marchés de cryptoactifs (Markets in Crypto-Assets, dit « MiCA »). Introduit en 2020, ce projet de règlement fournit un cadre juridique solide pour le développement des marchés des cryptoactifs au sein de l'UE en définissant clairement le traitement réglementaire des cryptoactifs qui ne sont pas couverts par la législation existante sur les services financiers.

Le cadre réglementaire s'est fortement renforcé lors des dernières années grâce à une meilleure compréhension par les régulateurs du fonctionnement, des enjeux et des risques des technologies blockchain. Avec le développement et l'adoption croissante des usages de la blockchain dans divers secteurs de l'économie, les régulateurs auront tendance à accorder une attention particulière aux évolutions de cette technologie et à adapter ainsi le cadre réglementaire.

L'un des facteurs qui justifie le renforcement de la réglementation autour de la blockchain est lié à la forte volatilité des actifs numériques ces dernières années. Ce facteur étant toujours d'actualité, il pourrait constituer un nouveau foyer de réglementations et de régulations, à l'avenir, qui convergeraient vers le cadre instauré pour les services financiers (hors cryptoactifs).

Par ailleurs, l'impact écologique néfaste de certaines plateformes décentralisées constitue une externalité non négligeable de la technologie. En effet, les niveaux de consommation excessifs de certaines blockchains publiques comme le Bitcoin ou Ethereum liés aux processus de validation des transactions, très énergivores, devraient mener à l'émergence d'un paquet réglementaire portant sur des standards de développement durable. Ces nouvelles réglementations pourraient introduire des changements majeurs au sein de l'écosystème des acteurs des cryptoactifs.

Même si le Groupe n'est pas soumis à un cadre réglementaire restrictif à la date de publication du Document d'Information, aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que cette situation n'évoluera pas au détriment du Groupe dans les prochaines années.

Le Groupe a évalué ce risque net comme **moyen**.

3.3.5. Risques associés au modèle commercial Blockchain

Le modèle commercial de la blockchain est nouveau, très incertain et nécessitera de nombreuses années pour atteindre une situation stable. Le modèle économique du Groupe concernant cette nouvelle activité, qui compte encore assez peu d'acteurs (voir la section 5.5.4.2. « Segmentation et acteurs de l'environnement » du Document d'Information), pourrait nécessiter de potentiels changements significatifs pour s'adapter à un marché encore faiblement mature et à un environnement réglementaire destiné à évoluer (voir la section 3.3.4. « Risques liés à la réglementation spécifique de la blockchain » du Document d'Information). Le stade de développement des applications de la technologie blockchain au secteur de l'immobilier ainsi que les risques qui en découlent pourraient en limiter l'attrait auprès des investisseurs traditionnels du secteur immobilier.

Par ailleurs, la forte volatilité des principales cryptomonnaies (telles que le Bitcoin ou l'Ethereum par exemple) pourrait impacter l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur blockchain, à l'image

d'Immo Blockchain, même si les actifs numériques proposés par le Groupe seront adossés à des actifs réels, réduisant ainsi l'incertitude sur la valeur du token grâce au point d'ancrage qui est la valeur du bien immobilier sous-jacent auquel sera adossé le jeton. De plus, les actifs immobiliers sont achetés en FIAT (monnaie fiduciaire d'un Etat comprenant pièces et billets de banque ie. l'euro ou le dollar américain) avec la possibilité de paiement en crypto-monnaies mais uniquement en stable coin.

Le Groupe a évalué ces risques nets comme étant **moyens** compte tenu de la nouvelle activité qu'il souhaite mettre en place. Un aspect du modèle économique est très stable : le modèle de la Société consiste à investir dans des actifs fonciers et de les rentabiliser en réalisant des prestations de services de type événementiel ou hôtelier. Le principal facteur d'incertitude est la fluctuation du prix des actifs, qui peut varier considérablement sur de courtes périodes.

3.4. RISQUES LIES A LA SOCIETE

3.4.1. Risques liés à la gestion de la croissance des activités du Groupe

Avec son positionnement récent sur de nouveaux secteurs, qu'il s'agisse du co-working et co-living (voir la section 5.2. « Co-working et co-living, de nouvelles activités consolidant l'activité historique » du Document d'Information) ou de la tokenisation d'actifs immobiliers (voir la section 5.3. « Des objectifs ambitieux adossés à la technologie blockchain » du Document d'Information), le Groupe anticipe une forte accélération de son activité qui devrait se traduire par la conquête de nouvelles parts de marchés et l'accroissement de son nombre de partenaires et de clients.

L'absorption d'une telle croissance par le Groupe dépend en partie de sa capacité à anticiper et gérer cette croissance de manière efficace, notamment en évaluant correctement les attentes du marché, en intégrant le personnel dédié et en réalisant les investissements nécessaires.

À cet effet, IMMO BLOCKCHAIN devra notamment :

- anticiper correctement les besoins du marché et proposer des nouveaux services à la hauteur des attentes de ses clients ;
- appréhender les évolutions technologiques et juridiques qui vont façonner les contours du marché de la tokenisation d'actifs immobilier ;
- recruter et former du personnel qualifié pouvant soutenir les ambitions de croissance des activités du Groupe ;
- augmenter ses capacités opérationnelles et administratives actuelles ;
- anticiper les dépenses et investissements liés à cette forte croissance.

L'anticipation et l'adaptabilité face aux besoins du marché joueront un rôle important dans l'atteinte des objectifs de croissance. Ainsi, si le Groupe élabore une offre ne répondant pas aux attentes des marchés visés, sa capacité à repenser une offre améliorée ou différente, répondant aux attentes de sa clientèle, sera cruciale dans le maintien et la maîtrise de sa croissance.

Afin de répondre à l'enjeu précédent, IMMO BLOCKCHAIN devra appréhender les évolutions technologiques et juridiques à venir, particulièrement concernant la tokenisation immobilière. Le management du Groupe met en place une veille afin d'être au fait des derniers changements sur les marchés sur lequel il évolue.

Par ailleurs, l'accélération de l'activité liée aux secteurs du co-living, co-working et blockchain devra s'accompagner de nouveaux recrutements de personnel. Dans le cas du co-living et co-working, le Groupe pourrait faire face à des difficultés pour attirer des profils de candidats spécialisés dans ces secteurs et dotés des connaissances exigées concernant les spécificités du secteur immobilier en France afin de mener à bien sa stratégie d'implantation. Quant à l'activité blockchain, malgré la faible maturité du marché de la tokenisation immobilière et de ce fait la rareté des profils de candidats correspondant aux besoins de l'activité, la contrainte de recrutement sera atténuée par le partenariat avec The Blockchain Group (groupe coté sur Euronext Growth présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la technologie blockchain).

Enfin, la gestion de la croissance attendue par IMMO BLOCKCHAIN devra passer par un renforcement des moyens opérationnels et administratifs. En effet, ces fonctions centralisées au

niveau du Groupe devront se développer dans le but de pouvoir supporter le positionnement sur quatre secteurs d'activité distincts (Événementiel, Hôtellerie, Co-living/Co-working et Blockchain). Si les moyens opérationnels et administratifs venaient à manquer, il pourrait en résulter des retards ou annulation de projets pouvant impacter négativement la croissance du Groupe.

Le Groupe estime ce risque net comme élevé.

3.4.2. Risques liés à la capacité d'investissement du Groupe

Avec le positionnement récent d'IMMO BLOCKCHAIN sur de nouveaux secteurs, le Groupe dispose de quatre segments d'activité distincts, d'une part l'événementiel et l'hôtellerie pour les activités historiques ainsi que le co-living/co-working et la blockchain pour les nouvelles activités. Ces dernières ne seront pas lourdement capitalistiques du point de vue du Groupe en raison du modèle économique basé sur le financement des actifs immobiliers par des investisseurs tiers, à travers des canaux de financement traditionnels pour l'activité co-living/co-working (tel qu'exposé en section 5.2. « Co-working et co-living, de nouvelles activités consolidant l'activité historique » du Document d'Information) ou grâce à des levées de fonds en crypto-actifs pour l'activité blockchain (tel que défini en section 5.3.2 « Processus de tokenisation » du Document d'Information).

La capacité d'investissement du Groupe devra cependant pouvoir être en mesure de s'adapter aux besoins de financement liés à l'activité historique. En effet, afin de développer le portefeuille de lieux attractifs et une offre s'adaptant constamment aux besoins du marché, les segments événementiel et hôtellerie nécessiteraient d'être enrichis de nouveaux actifs immobiliers. La stratégie du Groupe vise, par ailleurs, à atteindre à terme une détention exclusive (à hauteur de 100%) des murs et des fonds de commerce sur l'ensemble de son portefeuille d'actifs (voir la détention, à la date du Document d'Information, du portefeuille d'actifs en section 6. « Organigramme » du Document d'Information). Si IMMO BLOCKCHAIN ne parvenait pas à sécuriser les financements nécessaires afin de répondre à ses besoins d'investissement, la stratégie du Groupe en serait impactée négativement ce qui limiterait le développement du segment historique, se répercutant ainsi sur les revenus générés par ces activités.

Le Groupe estime ce risque net comme moyen.

3.4.3. Risques liés au management et hommes-clés

Le succès du Groupe dépend, dans une large mesure, de la contribution, l'expertise et le réseau de ses principaux cadres dirigeants actuels et de certains collaborateurs qualifiés.

Dans le cadre du développement de ses activités, et pour accompagner sa croissance, le Groupe pourrait avoir besoin de personnel qualifié supplémentaire. Le succès d'IMMO BLOCKCHAIN repose ainsi sur sa capacité à attirer, retenir et motiver un personnel qualifié. Plus particulièrement, le déploiement de l'organisation commerciale et la croissance du chiffre d'affaires du Groupe pourraient être ralentis s'il ne parvenait pas à recruter et/ou à fidéliser des collaborateurs performants.

La concurrence pour de tels salariés est intense et si le Groupe était dans l'incapacité d'engager et/ou de retenir les salariés et cadres présentant la diversité de talents et le niveau de compétences requis, ses activités et son résultat opérationnel pourraient en être affectés négativement.

La perte de tels talents pourrait altérer la capacité du Groupe à atteindre ses objectifs et ainsi avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

Le Groupe estime que le degré de criticité de ce risque net est **moyen**, étant considéré que :

- le Président Directeur Général et certains des managers clés sont actionnaires et/ou administrateurs et donc motivés à rester dans le Groupe ;
- l'impact négatif en cas d'impossibilité de recruter ou fidéliser ses collaborateurs serait limité.

3.5. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

A la date du présent Document d'Information, le Groupe ne fait l'objet d'aucune procédure ni d'aucun litige significatif.

3.6. ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES

Le Groupe a mis en place une politique de couverture de ses principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'elle estime compatibles avec ses impératifs de consommation de trésorerie et ses activités.

La souscription de polices d'assurance est fondée sur la détermination du niveau de couverture nécessaire pour faire face à la survenance, raisonnablement estimée, de risques de responsabilité, de dommages ou autres. Les risques non assurés sont ceux pour lesquels il n'existe pas d'offre de couverture sur le marché de l'assurance ou ceux pour lesquels le Groupe considère que le risque ne requiert pas une couverture d'assurance.

Le Groupe a souscrit plusieurs polices d'assurance dont notamment les suivantes :

Souscripteur	Risque	Prime TTC
IMMO BLOCKCHAIN SA (ex-ONE EXPERIENCE)	Responsabilité civile (RC) - Dirigeants	3 205 €
IMMO BLOCKCHAIN SA (ex-ONE EXPERIENCE)	Automobile	1 477 €
ONE EXPERIENCE FACTORY	Responsabilité civile (RC)	2 237 €
ONE EXPERIENCE FACTORY	Responsabilité civile (RC)	950 €
ONE EXPERIENCE FACTORY	Garantie financière	1 350 €
SCI LA BOULEAUNIERE	Propriétaire non occupant (PNO)	449 €
SCI LA BOULEAUNIERE	Multirisque professionnelle	1 333 €
SCI LES TERRASSES DU MONT BLANC	Multirisque professionnelle	1 527 €
JAFO MARITIME	Multirisque professionnelle	7 031 €
JAFO MARITIME	Responsabilité civile (RC)	1 845 €
ONE EXPERIENCE HOTELS	Multirisque professionnelle	3 386 €
GALET	Multirisque professionnelle	2 345 €
LODGE KERISPER	Multirisque professionnelle	1 906 €

4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

4.1. DENOMINATION SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIETE

La Société a pour dénomination sociale : IMMO BLOCKCHAIN (anciennement dénommée ONE EXPERIENCE)

4.2. LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT DE LA SOCIETE

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro d'identification 824 187 579.

4.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE

La Société a été constituée le 29 novembre 2016 pour une durée de 99 ans s'achevant le 29 novembre 2116, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

4.4. SIEGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE, LEGISLATION APPLICABLE

Le siège social de la Société est situé : 8 rue Barthélémy Danjou – 92100 Boulogne-Billancourt
Téléphone : +33 (0) 1 46 99 97 80
Adresse électronique : contact@immo-blockchain.com
Site Internet : www.immo-blockchain.com

La Société est une société anonyme à conseil d'administration.
Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires françaises en vigueur, notamment par le Code de Commerce, ainsi que par ses statuts.

4.5. COTATION SUR EURONEXT ACCESS

La Société a été admise aux négociations sur Euronext Access le 20 juillet 2017 dans le cadre d'une admission directe selon les modalités suivantes :

Procédure d'inscription :	Admission technique
Nombre de titres composant le capital :	5 042 000 actions
Prix d'admission des actions :	1,60 €
Valorisation retenue à l'inscription :	8,1 M€
Code ISIN :	FR0013266772
Code Mnémonique actuel :	MLIMB

Evolution du cours de bourse de la Société au cours des deux dernières années (au 15/07/2022)



Source : Euronext, au 15/07/2022

Les moyennes ci-dessous sont calculées à partir des données du 15 juillet 2021 au 15 juillet 2022 :

Cours moyen pondéré par les volumes : **2,897 euros** ;

Moyenne des capitaux échangés quotidiennement : **43 071,13 euros** ;

Moyenne des volumes échangés quotidiennement : **14 561 actions**.

Calendrier des communications au titre des 12 derniers mois

Date	Document
27/06/2022	IMMO BLOCKCHAIN renforce son offre Events avec le lancement de Labels chez Capdel
9/06/2022	IMMO BLOCKCHAIN lance des ateliers d'expérimentation du METAVERS
23/05/2022	ONE EXPERIENCE (prochainement IMMO BLOCKCHAIN) lance une activité de co-living : One Nest
20/05/2022	ONE EXPERIENCE (prochainement IMMO BLOCKCHAIN) modification des membres du board
10/05/2022	ONE EXPERIENCE (prochainement IMMO BLOCKCHAIN) fait l'acquisition d'un land dans le Métavers The SandBox
19/04/2022	ONE EXPERIENCE (bientôt IMMO BLOCKCHAIN) annonce une très forte croissance du chiffre d'affaires 2021 – multiplié par 3
11/04/2022	ONE EXPERIENCE devient IMMO BLOCKCHAIN et annonce son projet de transfert sur Euronext Growth Paris
30/08/2021	Le Groupe One Experience acquiert Capdel

5. DESCRIPTIF DES ACTIVITES D'IMMO BLOCKCHAIN

IMMO BLOCKCHAIN conjugue savoir-faire dans la mise en avant d'une offre événementielle Corporate ou BtoC de qualité et le développement patrimonial au travers de la gestion dynamique d'actifs fonciers.

5.1. IMMO BLOCKCHAIN, UNE ACTIVITE HISTORIQUE DANS L'HOSPITALITY D'EXCEPTION

IMMO BLOCKCHAIN a poursuivi son développement par croissance organique et par croissance externe sur plusieurs compartiments du marché de l'hospitality.

Le Groupe est aujourd'hui propriétaire et gestionnaire de nombreux lieux d'exception en France : sites évènementiels, et touristiques, hôtels, espèces de co-working et de co-living.

La proposition de valeur offerte par le Groupe a ses clients s'articule autour d'une offre complète consistant à proposer des lieux privatisables et flexibles pour tous types d'événements professionnels ou privés tels que des séminaires, des soirées relations presses, des journées de formation ou des séjours entre amis, en famille, des fêtes d'anniversaires, ou des mariages.

Chaque lieu a été imaginé pour dégager une atmosphère différenciante, propice à la réflexion et à la détente : mobilier modulable, zones de convivialité et décoration dessinée par des designers contemporains.

De plus, les lieux proposés par le Groupe sont équipés des dernières technologies de télécommunications : Smart TV et enceintes sont à disposition des clients afin qu'ils puissent envisager leur séminaire le plus sereinement possible.

En parallèle, le Groupe exerce également une activité d'agence événementielle par l'intermédiaire d'une de ses filiales. Celle-ci peut prendre en charge les événements professionnels dans des lieux qui ne font pas nécessairement partie de son portefeuille d'actifs fonciers.

Le Groupe offre l'assurance du suivi et de l'organisation des événements par une équipe au fonctionnement indépendant et à taille humaine, au sein d'un groupe qui garantit engagement en matière de développement durable et stabilité.

5.1.1. Événementiel

- **Le Yacht Joséphine (acquis en 2017, détention des murs à 100%) :**

Le Joséphine, yacht de prestige au design luxueux et contemporain, accueille au cœur de Paris, particuliers et entreprises.

Accessible en privatisation complète, la péniche accueille régulièrement différents événements professionnels :

- Événementiel (tournage, shooting, etc.) ;
- Formation, journée d'étude et séminaire ;
- Rendez-vous d'affaires : petits-déjeuners, déjeuners ou dîners ;
- Teambuilding ou Afterwork ;
- Lancement de produit ;
- Mariages, fêtes et autres.



Le cadre de la péniche et son emplacement face à la Tour Eiffel en font un lieu unique.

Les capacités du Yacht Joséphine sont les suivantes :

- 10 personnes en configuration « board » avec repas assis.
- 15 personnes en réunion assise, avec différentes possibilités de formules cocktail.
- 47 personnes en navigation.
- 60 personnes à quai.
- 150 personnes avec privatisation et aménagement du quai attenante (tentes et chapiteau de réception).

- **Le Bouleauinière (acquis en 2017, détention des murs à 100%) :**



La Bouleauinière se situe à 1 heure de la capitale à Grez-sur-Loing.

Ce château à la française des années 1830, où Honoré de Balzac avait séjourné, offre une atmosphère hors du commun avec des salons en enfilade, du mobilier dessiné par des designers contemporains, des moulures d'origine et de grandes cheminées.

En termes de capacité, le Château permet d'accueillir une trentaine de personnes en cocktail, assises, ou en réunion.

Le château se compose de 7 chambres pour 16 couchages (12 lits simples convertibles en 6 lits doubles dans 6 chambres et 4 lits simples dans la 7ème chambre), d'une salle à manger chaleureuse et d'un salon convivial. Ce domaine entouré d'un parc de 3 hectares est idéal pour des séjours allant d'un week-end ou des occupations plus longues.

Ce château n'est pas loué pour des mariages ou pour des réceptions trop bruyantes afin de respecter la nature environnante.

- **Le Chalet Terrasse du Mont Blanc (acquis en 2017, détention des murs à 100%) :**

Niché au cœur du petit village de Cordon, le chalet La Terrasse du Mont-Blanc dispose d'un emplacement privilégié, à seulement 45 minutes de l'aéroport de Genève et 10 minutes en voiture de la gare TGV de Sallanches.

Le domaine de cordon propose des pistes de tout niveau (5 rouges, 3 bleues, 1 verte face au Mont-Blanc) pour 11 km de glisse.

La Terrasse du Mont-Blanc accueille en pleine nature les séminaires en quête de grand air, en été ou en hiver, au pied du troisième plus grand domaine skiable de France.

Le chalet dispose d'un grand séjour et d'un grand jardin dont peuvent profiter les occupants ; au printemps, la terrasse est aménagée.

La Terrasse du Mont-Blanc dispose de 16 chambres aménagées pour 45 couchages, et de leur salle de bain privative. Ancien hôtel entièrement rénové, La Terrasse du Mont-Blanc compte parmi les rares chalets de cette envergure dans la région, et constitue, été comme hiver, un point de départ vers de multiples activités.



- **Le Haras de la Corde (acquis en 2020, détention des murs à 33,3%) :**



Début 2021, un chantier d'envergure démarre pour plusieurs mois afin de rénover un ancien corps de ferme authentique situé à Férolles-Attilly, en Seine-et-Marne, à seulement 45 minutes de Paris.

Le Haras de la Corde a été pensé comme un lieu de vie et domaine équestre d'exception. Étendu sur 25 hectares, les infrastructures ont été conçues afin d'assurer le confort des équidés, des cavaliers et des collaborateurs.

Dès janvier 2022, le Haras de la Corde propose une pension incluant la sortie paddock 7/7j en herbe ou sable, et un cours collectif ou service premium hebdomadaire. La Société y propose également des

services additionnels, tels que la balnéothérapie ou encore la mise à disposition d'un camion de transport qui assure le confort des chevaux lors des déplacements.

Courant 2022, le Haras de la Corde ouvrira progressivement d'autres bâtiments au public :

- Club house : espace détente pour se retrouver et échanger autour d'un apéro avec un service de restauration sous un format snacking et restauration bistrannique ;
- Le SPA : les cavaliers et leurs proches pourront profiter d'un moment détente au jacuzzi, au sauna ou avec un massage ;
- Salles événementielles : location de salles pour l'organisation de séminaires ou d'événements privés ;
- Co-working : espace pour télétravailler, permettant en parallèle la pratique de l'équitation en semaine.

- **La Villa Rose (bien ponctuellement exploité mais non détenu par la Société) :**

A proximité de Saint-Tropez, cette luxueuse villa de 270m² est perchée sur les hauteurs, dominant le Golfe de Saint-Tropez.

La propriété dispose en d'espaces de vie lumineux, d'un grand séjour, d'une cuisine équipée et aussi de mobilier contemporain.

Cette villa est disponible pour les événements professionnels (séminaires, réunions, workshop etc), privés et en location.



- **La Reine des Anges (bien ponctuellement exploité mais non détenu par la Société) :**



Luxueuse propriété située au cœur de Saint-Tropez et des plages du Golfe de Saint-Tropez. Des espaces de vie lumineux, du mobilier élégant et contemporain font la particularité de cette habitation de 300m².

Entièrement refait à neuf pour un séjour tout confort, la Reine des Anges dispose d'une piscine de 28m², d'un Pool House et d'une cuisine extérieure. Cette villa est disponible pour les événements professionnels (séminaires, réunions, workshop etc), privés et aussi en location.

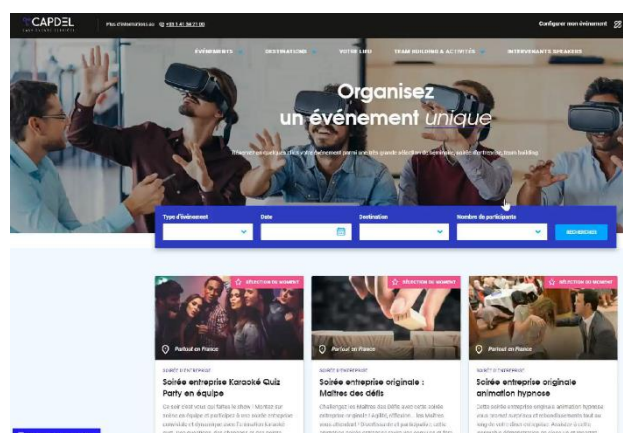
- **Capdel (fonds de commerce acquis en 2021) :**

Capdel est une équipe qui a pour mission de faciliter l'organisation de séminaires et événements d'entreprise de tous formats en France et à l'étranger.

Le site internet www.capdel.fr propose des séminaires, soirées d'entreprise, voyages incentive, animations et activités team building répartis dans des rubriques dédiées à chaque format d'événement entreprise et regroupant de nombreuses idées clé en main ou sur-mesure.

Capdel est également un organisateur événementiel pour de plus grands événements d'entreprise tel qu'un road show, un kick-off, une convention, le suivi logistique de sessions de formations partout en France et intégrant la gestion de tous les éléments nécessaires à la réussite de l'événement : gestion des invitations, acheminements, proposition d'intervenants, etc.

La principale valeur ajoutée de l'offre réside dans un grand choix de packages, avec des nouveautés chaque mois.



5.1.2. Hôtellerie

- **Les Rhodos (acquis en 2017, détention des murs à 99,9%) :**



Situé à 300 mètres de La Terrasse du Mont-Blanc se trouve l'hôtel restaurant Les Rhodos à 1040 mètres d'altitude. Cet établissement 3 étoiles offre une vue sur les massifs du Mont-Blanc et des Aravis.

Situé au pied des pistes, dans la petite commune de Cordon, le chalet hôtel Les Rhodos peut accueillir séminaires ou vacances à la montagne. L'hôtel dispose d'un restaurant offrant une vue panoramique, d'un bar et d'une grande terrasse.

Les Rhodos dispose d'une capacité de 22 chambres entièrement rénovées.

Le restaurant propose une cuisine « Maison » privilégiant les produits du terroir. Une piscine

chauffée (4x3m) accueille également les clients tout l'été jusqu'au 15 septembre. Au quotidien, les équipes du restaurant privilégient des produits frais et de saison issus de l'agriculture biologique en circuit court. En termes de restauration, la carte a été réduite afin de proposer une cuisine bistrannique composée d'un menu mettant en avant les produits frais.

- **Le Galet (acquis en 2021, détention des murs à 9,79%) :**

Situé à Saint-Philibert en Bretagne entre la Baie de Quiberon et le Golfe du Morbihan, l'hôtel 3 étoiles Le Galet est composé de 21 chambres.

Les activités à faire au sein du Galet sont multiples, à commencer de l'espace bien-être avec hammam, sauna, bain à remous ou encore massages sur mesures.

Par ailleurs, l'hôtel dispose de vastes espaces extérieurs où les clients peuvent notamment profiter de la piscine chauffée de mai à septembre et du terrain de tennis.



Le lieu est également intégralement privatisable pour l'organisation d'évènements privés ou professionnels. Les clients disposent alors d'une salle de réception modulable.

Enfin, la situation de l'hôtel à proximité du port de la Trinité-sur-mer, permet d'organiser de multiples activités en groupe, notamment nautiques.

- **Le Lodge Kerisper (acquis en 2021, détention des murs à 20%) :**



Situé à 100 mètres du port de La Trinité-sur-mer en Bretagne, Le Lodge Kerisper est un hôtel 4 étoiles de charme au cœur du Golfe du Morbihan. Ses 20 chambres et suites offrent une vue dégagée sur un jardin exposé plein sud.

Bénéficiant d'une piscine extérieure chauffée, d'un coin cheminé et d'un espace bar avec salon et bibliothèque Le Lodge Kerisper permet de passer un séjour d'exception : séjour « sur mesure », réservations de restaurants, nautismes, tennis, VTT, golf et babysitting.

Tout comme l'hôtel Le Galet, Le Lodge Kerisper peut être entièrement privatisé pour l'organisation d'évènements BtoB ou BtoC, avec notamment la possibilité d'asseoir 25 personnes en « théâtre ».

5.2. CO-WORKING ET CO-LIVING, DE NOUVELLES ACTIVITES CONSOLIDANT L'ACTIVITE HISTORIQUE

Afin de poursuivre son développement sur le marché de l'hospitality, le Groupe va compléter son offre avec de nouvelles activités dans les prochains mois.

Cette ambition va tout d'abord se matérialiser avec le 1^{er} co-working sous la marque « One experience » qui ouvrira ses portes au cours du dernier trimestre de l'année en plein cœur de Nantes (quartier de Chantenay). Au sein d'une ancienne demeure en cours de rénovation, le Groupe sera en mesure de commercialiser une trentaine de postes en plus des postes dédiés aux équipes du Groupe déjà présentes à Nantes.

Ce projet, qui est financé par crédit-bail, permettra au Groupe d'expérimenter cette activité au sein d'une métropole en pleine croissance démographique : le département de Loire-Atlantique compte une population de 1,4 M€ d'habitants qui progresse de 1,2% par an selon l'Insee. Par ailleurs, le marché de l'immobilier tertiaire y affiche une activité en hausse constante ces dernières années.

Avec des taux d'occupation moyen constatés supérieurs à 80% et des prix par poste entre 300 € et 500 €, le Groupe y voit une opportunité de développer son portefeuille d'actifs fonciers avec un risque financier maîtrisé.

En parallèle, le Groupe a commencé à déployer une activité de co-living fin mai 2022 sous la marque « One Nest ». Né aux États-Unis dans les années 2000, le co-living est une colocation à plus grande échelle qui offre les avantages d'une grande habitation ainsi qu'un aspect social plus poussé.

Face à l'afflux de nouveaux habitants dans les métropoles françaises, le co-living est un nouveau mode de vie en collectivité alliant espaces privés et espaces partagés (salons, cuisine, potager, terrasse, salle de cinéma, etc.) auxquels s'ajoutent des services mutualisés (Internet, ménage, cours de sport, etc.).



L'offre Société portera sur un ensemble de co-living proposant des espaces privés (chambre de 15 m² avec salle de bain) ainsi que des espaces partagés (cuisine, salon, potager, etc.), le tout accompagné de services mutualisés (tels qu'internet et le ménage par exemple). La Société se distingue grâce à un positionnement singulier dans le co-living en intégrant à l'offre une dimension sociale (partenariat avec des associations locales) et environnementale (récupération d'eau, potagers, rénovation énergétique lors des travaux).

Dans le cadre de cette nouvelle activité, la Société cible des villes connaissant de fortes tensions sur leur marché du logement, un prix de l'immobilier bas et une part importante de population jeune avec de grands pôles universitaires et écoles.

La Société se charge de rechercher les actifs destinés à la création d'ensemble co-living, puis elle organise les travaux et exploite les biens. L'expertise du Groupe dans le foncier et la gestion dynamique de lieux permet de créer de fortes synergies avec cette nouvelle activité.

Les actifs sont par ailleurs financés par des investisseurs tiers auxquels la Société reverse en contrepartie une rentabilité issue des loyers versés par les occupants. Le Groupe envisage de proposer régulièrement à cet ensemble d'investisseurs des opportunités d'investissements quant à cette activité.

5.3. DES OBJECTIFS AMBITIEUX ADOSSÉS À LA TECHNOLOGIE BLOCKCHAIN

Spécialiste en gestion dynamique d'actifs fonciers, IMMO BLOCKCHAIN prend un nouveau tournant en adoptant la technologie Blockchain. Le Groupe a l'ambition de mettre sur le marché de la Blockchain un portefeuille de 200 M€ d'actifs immobiliers et réaffirme sa volonté d'atteindre 100 M€ de chiffre d'affaires annuel à horizon 5 ans.

Pour accompagner cette croissance, IMMO BLOCKCHAIN va émettre des « security tokens¹ » (jeton-valeur) avec pour sous-jacent des biens immobiliers d'habitation (co-living), de bureaux (flex office), événementiels et touristiques. Le Groupe permettra ainsi aux détenteurs de cryptomonnaies de diversifier leurs investissements avec de l'actif immobilier, par nature à faible risque, et aux détenteurs de placements immobiliers de bénéficier des avantages de la Blockchain.

Le Groupe va lancer la première plateforme française d'investissements fonciers en se basant sur la plateforme de tokenisation développée par The Blockchain Group, seule société cotée en France spécialisée en conseil technologique dans la blockchain.

Grâce à cette solution innovante combinant Security et Utility Tokens proposée par The Blockchain Group, IMMO BLOCKCHAIN entend proposer au plus grand nombre de grands comme de petits investisseurs de participer à son projet de dynamisation des territoires en combinant innovation, accessibilité et sécurité.

L'objectif du Groupe est de rendre la pierre liquide en permettant les avantages suivants :

1. Accéder facilement à des biens immobiliers d'exception et de rendements tokenisés ;
2. Proposer un token capitalisant sur 3 leviers : foncier, rendement (à chaque token sera attaché le rendement global de la plateforme distribué mensuellement en stablecoin USD et/ou euro), finance décentralisée² ;
3. Diversifier son portefeuille de crypto-monnaie en y apportant de la stabilité ;
4. Simplifier l'investissement immobilier à l'entrée, durant la détention et à la sortie.

Les clients potentiels sont d'une très grande diversité à la fois géographique et socio-professionnelle, simplement limitée par les réglementations KYC (Know Your Customer) et anti-blanchiment.

Le positionnement d'IMMO BLOCKCHAIN se situe au croisement de 3 marchés en croissance :

1. L'hospitality ;
2. L'immobilier ;
3. Les produits financiers, en particulier les crypto-monnaies.

¹ Un SECURITY TOKEN est un instrument financier fongible et négociable qui a une valeur monétaire et qui peut être négocié sur un marché financier. Il se conforme aux règles réglementaires régissant les instruments financiers et est conservé dans un portefeuille digital. Il permet :

- Des transactions fractionnables, rapides et financièrement avantageuses en devises traditionnelles comme en crypto-monnaies.
- Des montants et des périodes d'investissement minimums réduits, ouvrant les investissements à un public plus large et augmentant la liquidité potentielle du marché secondaire.
- Un processus d'intégration rationalisé et l'accès à divers services sur une seule plateforme (gestion de portefeuille, gestion des opérations sur titres...) grâce à un processus automatisé de smart contracts.
- Une transparence totale sur l'investissement avec un historique de toutes les méta-données du Security Token qui est vérifié et validé cryptographiquement à tout moment.
- des avantages et des revenus additionnels par la distribution automatisée d'UTILITY TOKENS (bonus premium sous forme de jetons utilitaires, pour l'usage individuel de l'investisseur ou pour être monétisés sur un marché ad hoc).

² Technologie financière émergente basée sur des registres distribués sécurisés similaires à ceux utilisés par les crypto-monnaies. Elle réduit les frais, toute personne disposant d'une connexion Internet peut l'utiliser sans avoir besoin d'autorisation, l'argent est conservé dans un portefeuille numérique sécurisé et peut être transféré de manière extrêmement rapide.

5.3.1. Organisation envisagée

IMMO BLOCKCHAIN va créer une première société, INVESTOKEN, dans laquelle elle détiendra 51% du capital, le reste étant réparti entre le Directeur Général de la société (25%) et deux investisseurs dont CPI (9%) détenue par M. Pascal CHEVALIER, actionnaire de référence du Groupe IMMO BLOCKCHAIN.

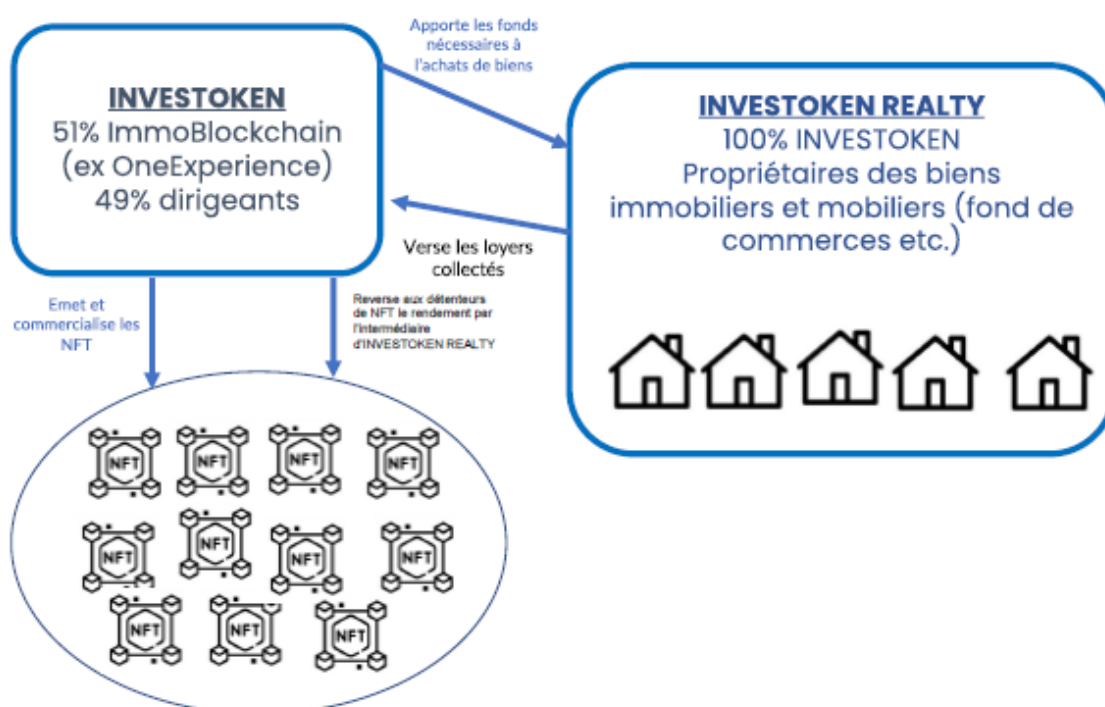
Cette filiale, INVESTOKEN, portera l'activité en proposant aux détenteurs de ses tokens de nombreux services, avantages et rendements liés à des biens immobiliers de prestige. Par ailleurs, INVESTOKEN qui se chargera également du sourcing des biens, pourra profiter de l'expertise historique du Groupe lors de la phase de recherche d'actifs immobilier visant à être tokénisés.

En parallèle, INVESTOKEN détiendra une filiale, dénommée INVESTOKEN REALTY, qui portera les actifs fonciers.

INVESTOKEN réinvestira systématiquement une partie de ses honoraires dans INVESTOKEN REALTY.

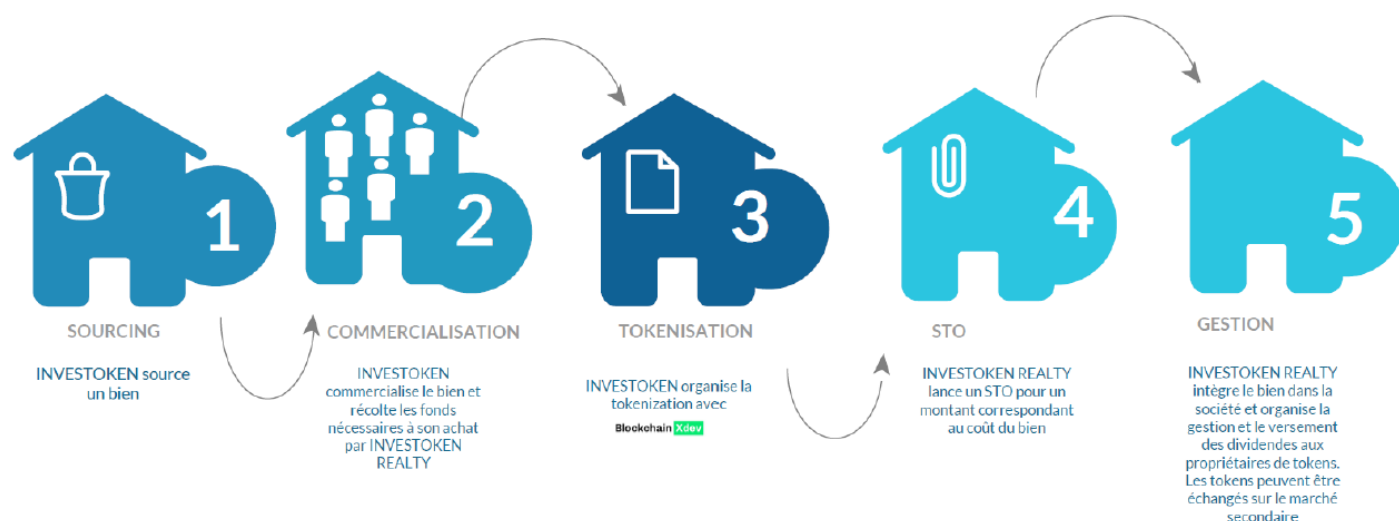
Les actifs fonciers qui seront retenus par INVESTOKEN REALTY Société seront situés à des emplacements premium dans des zones attractives et connues du monde entier (Saint-Tropez, Paris, Miami, Mykonos, Megève, Londres, Courchevel, New York, Monaco, Los Angeles, Genève, etc.). Ce portefeuille inclura des biens premiums (localisation d'exception par exemple) et des biens de rendements (niveau de rendement significatif).

L'organisation envisagée, et les flux correspondants, sont décrits dans le schéma suivant :



Le lancement de l'activité d'INVESTOKEN est envisagé au début du quatrième trimestre de l'année 2022.

PROCESSUS DE TOKENISATION



INVESTOKEN acceptera tout ou partie du règlement des tokens en FIAT (monnaie gouvernementale classique comme l'euro ou l'USD) ou crypto-monnaie. Toutes les crypto-monnaies seront acceptées avec un paiement final en stablecoin USD ou Euro.

INVESTOKEN organisera la liquidité des tokens au travers d'une réserve gérée en directe.

Avec cette tokenisation la Société pourra optimiser les processus de levée de fonds, auprès des institutionnels mais également du B to C, et leurs calendriers pour saisir rapidement les opportunités d'acquisition qui pourraient se présenter et ainsi accélérer son déploiement.

5.3.3.Partenaires et choix technologiques retenus

Le développement de cette nouvelle activité sera réalisé en interne par INVESTOKEN en partenariat avec The Blockchain Group, seule entreprise française cotée en bourse avec 120 ingénieurs qui couvrent l'intégralité de la chaîne de valeur de la Blockchain. Dirigé par Xavier LATIL, le Groupe propose ses solutions innovantes permettant d'intégrer la blockchain dans les entreprises françaises et internationales.

Les réglementations KYC (Know You Customer) et anti-blanchiment seront gérées par **ubble** acteur de la vérification d'identité en ligne.



Les évaluations seront faites avec l'intelligence artificielle de **PriceHubble** développeur de solutions d'analyse permettant la prise de décisions immobilières de façon plus éclairée et en améliorant les métriques de performance (acquisition et conversion client, fidélisation, rendement).

5.4. LE DEVELOPPEMENT ENVISAGE DES ACTIVITES DU GROUPE

Depuis deux ans, IMMO BLOCKCHAIN a pris la décision d'étendre ses activités dans le but de consolider sa présence dans l'hospitality grâce à la proposition de services événementiels à travers l'agence Capdel, mais également pour conquérir de nouveaux marchés tels que le co-living et le co-working en capitalisant sur son expertise dans le secteur immobilier, ou enfin, anticiper les mutations sectorielles en profitant de nouvelles avancées technologiques comme la blockchain et le metavers.

A court et moyen terme, le Groupe souhaite renforcer sa présence sur son marché historique. IMMO BLOCKCHAIN vise à concrétiser cette stratégie grâce à deux piliers, l'élargissement de l'offre d'actifs d'exception avec l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et une croissance externe visant à intégrer davantage d'acteurs de la chaîne de valeur de l'hospitality afin de bénéficier de synergies. Le modèle économique de l'activité historique (événementiel et hôtellerie tels que détaillés en section 5.1. « IMMO BLOCKCHAIN, une activité historique dans l'hospitality d'exception » du Document d'Information) repose en grande partie sur la qualité des actifs proposés par le Groupe ainsi que la diversité des expériences proposées, c'est pourquoi la conquête de parts de marché plus importantes devra s'accompagner de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers. Le Groupe ambitionne de renforcer son offre d'hôtellerie en se développant grâce à des unités proposant 35 chambres au moins afin de constituer un groupe hôtelier plus conséquent. Par ailleurs, IMMO BLOCKCHAIN ambitionne également de développer cette activité par croissance externe avec par exemple, l'acquisition d'un traiteur qui pourra compléter les offres existantes du Groupe ou encore la signature de mandats de gestion (dans le cadre de l'activité hôtellerie) pour harmoniser l'offre existante en termes d'outils, d'offre, de communication et de management.

Les activités co-living et co-working (présentées en section 5.2. « Co-working et co-living, de nouvelles activités consolidant l'activité historique » du Document d'Information) lancées au cours de l'exercice 2022 devraient fortement se renforcer à court et moyen terme, le portefeuille d'actifs du Groupe sur cette activité étant encore modeste. Dans le cadre de l'activité co-living, le financement des actifs étant assuré par des investisseurs tiers (auxquels IMMO BLOCKCHAIN reverse en contrepartie une rentabilité issue des loyers versés par les occupants), les investissements du Groupe seront principalement concentrés sur le développement de l'offre commerciale (notamment à travers des recrutements, l'animation de la communauté d'investisseurs ou encore l'amélioration de l'expérience des locataires ...). Pour ce qui est de l'activité co-working, la politique du Groupe est de maintenir un risque financier maîtrisé et ce, grâce à la recherche des sources de financement adaptées telles que le recours au crédit-bail. Ces nouvelles activités devraient également se renforcer par croissance externe à travers l'acquisition envisagée d'un acteur proposant des outils de gestion ou encore une agence établie dans la gestion locative.

Le positionnement du Groupe dans l'offre blockchain envisagé à partir du dernier trimestre de l'exercice 2022 marque la volonté d'IMMO BLOCKCHAIN d'allier son expertise historique aux opportunités offertes par les nouvelles technologies. Au même titre que l'activité co-living, les investissements à court et moyen terme auront pour objectif de formaliser l'offre commerciale de la filiale (INVESTOKEN, présentée en section 5.3.1. « Organisation envisagée » du Document d'Information), le financement des actifs étant supporté par des investisseurs tiers. Cette activité bénéficiera des synergies importantes avec les activités historiques du Groupe, notamment en termes de financement et d'accroissement du portefeuille d'actifs.

5.5. UN MANAGEMENT D'EXPERTS AU SERVICE DE LA CROISSANCE

5.5.1.Direction Générale

Edouard MASSEAU

Actuellement :

- Président Directeur Général du groupe **IMMO BLOCKCHAIN**
- Membre du Conseil d'Administration du groupe **IMMO BLOCKCHAIN**

Précédemment :

- Président et Fondateur de **MOONKEY**
- Directeur des Opérations de **NATEXO**
- Directeur des Opérations Europe du Sud de **LIGATUS**

5.5.2.Conseil d'Administration

Gautier NORMAND

Actuellement :

- Directeur Général et co-fondateur de **REORLD MEDIA**
- Membre du Conseil d'Administration de **TRADEDOUBLER**
- Membre du Conseil d'Administration du groupe **IMMO BLOCKCHAIN**

Précédemment :

- Directeur Général chez **LA TRIBUNE**
- Directeur des projets chez **NEXTRADIO TV** et notamment en charge de l'acquisition de **LA TRIBUNE** à **LVMH**
- Directeur du développement chez **AXEL SPRINGER FRANCE**
- Directeur du secteur média chez **DELOITTE**

Gilles ENGUEHARD

Actuellement :

- Président et co-fondateur chez **NETWORK FINANCE**
- Membre du Conseil d'Administration de **THE BLOCKCHAIN GROUP**
- Membre du Conseil d'Administration du groupe **IMMO BLOCKCHAIN**

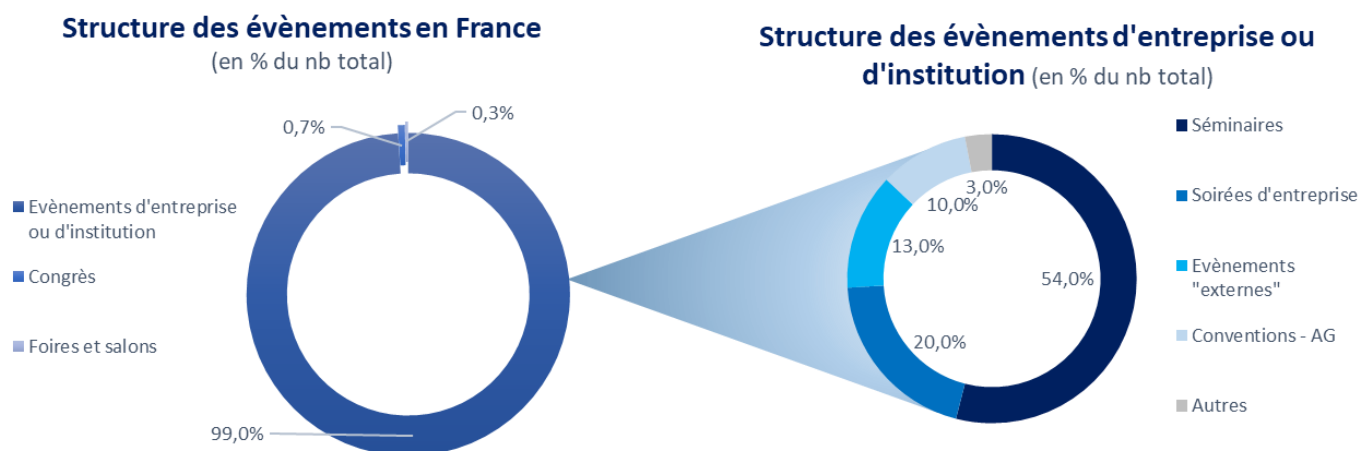
5.6. PRESENTATION DES MARCHES ADRESSES PAR LA SOCIETE

5.6.1. Le marché historique de la Société

L'activité historique de la Société était principalement concentrée autour du marché de l'événementiel à vocation corporate (tourisme d'affaires – MICE : Meeting Incentive Convention Event). L'activité des MICE fluctue fortement selon le contexte économique, politique et sanitaire global ; elle a notamment été marquée par la crise économique en 2008-2009 et plus récemment, par la pandémie de COVID-19 en 2020.

L'industrie globale de l'événementiel a été particulièrement impactée par la crise sanitaire, cependant, les premiers signes de relance de l'activité sont apparus mi-2021. Dans le segment de l'événementiel *corporate* en particulier, les séminaires et autres réunions d'entreprises ont commencé à reprendre depuis le printemps 2021. Certains comportements hérités de la crise sanitaire devraient cependant s'inscrire durablement dans les pratiques du secteur et notamment les formats hybrides (mix d'organisation physique et partage de l'événement à distance grâce aux outils digitaux). Un autre effet, paradoxal cette fois-ci, est l'attrait croissant des grands événements et méga salons même si le retour à des niveaux de fréquentation comparables à la période d'avant-crise prendra du temps. Suite à l'amélioration des conditions sanitaires, ces événements ont à nouveau gagné du terrain en raison de leur caractère fédérateur et leur convivialité, mais également la lassitude des écrans et le besoin de revivre comme avant, qui se sont particulièrement fait ressentir après un an et demi de pandémie. D'un point de vue financier, les événements présentiels semblent aussi plus faciles à rentabiliser que les événements digitaux³.

En 2019, 384 000 événements d'entreprise/institution, foires, salons et congrès se sont tenus en France dont la grande majorité était des événements d'entreprise ou d'institution⁴.



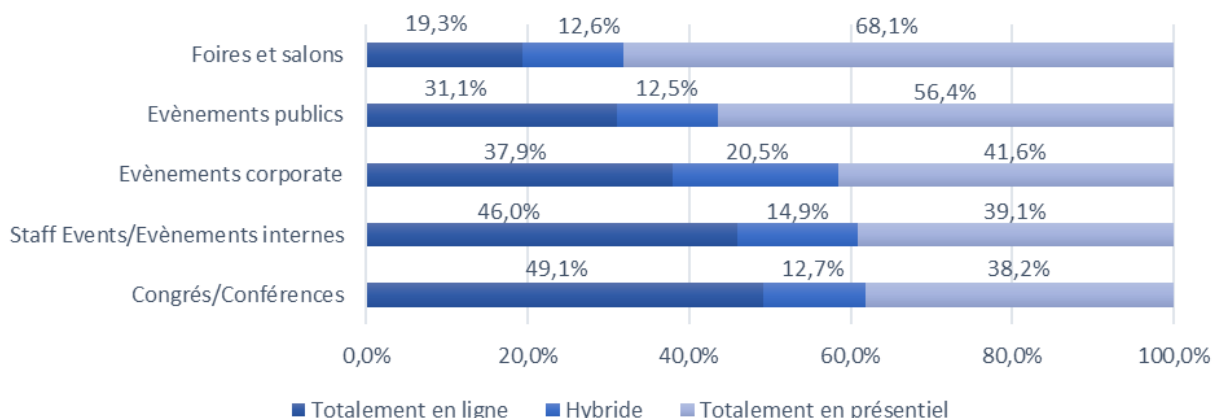
Source : « Event Data Book » base 2019, UNIMEV (Union française des métiers de l'événement), décembre 2020

Depuis la reprise de l'activité d'événementiel au printemps 2021, les événements physiques ont repris en importance, plus ou moins marquée selon le segment, tel que traduit dans la figure ci-dessous.

³ Etude « Quelles stratégies de riposte dans l'organisation d'événements ? », XERFI, septembre 2021

⁴ « Event Data Book », UNIMEV (Union française des métiers de l'événement), décembre 2020

Format des événements depuis le début de la pandémie (en %)



Source : « European Industry Survey », The LiveCom Alliance, juin 2021

Suite au tournant stratégique de la Société au profit de la tokenisation d'actifs immobiliers, elle adresse dorénavant un nouveau marché au croisement du secteur immobilier traditionnel et de la blockchain.

5.6.2. Les points forts de la technologie blockchain au service l'immobilier

5.6.2.1. Pourquoi avoir recourt à la blockchain ?

La blockchain est un registre partagé et inaltérable qui facilite le processus d'enregistrement des transactions et de suivi des actifs dans un réseau commercial. Un actif peut être matériel (une maison, une voiture, un terrain) ou immatériel (propriété intellectuelle, brevets, droits d'auteur, marque). Pratiquement tout ce qui a de la valeur peut être suivi et échangé dans un réseau de blockchain, ce qui réduit les risques et les coûts pour toutes les parties concernées. L'atout majeur de la blockchain est qu'elle fournit des informations immédiates, partagées et totalement transparentes, stockées dans un registre immuable (ledger) auquel seuls les membres autorisés du réseau ont accès. Un réseau de blockchain peut suivre les commandes, les paiements, les comptes, la production et bien plus encore. Du fait que les membres partagent une vue unique, il est possible de consulter tous les détails d'une transaction de bout en bout, ce qui renforce leur confiance et génère de nouvelles opportunités et axes d'amélioration.

La technologie blockchain a connu son essor suite à l'émergence en 2008 du Bitcoin, principale crypto-monnaie, totalisant à date une capitalisation d'environ 580 milliards de dollars⁵. Une crypto-monnaie est une monnaie numérique qui utilise la cryptographie (procédés visant à crypter des informations pour en assurer la confidentialité entre l'émetteur et le destinataire) pour sécuriser et vérifier ses transactions, en les enregistrant dans un registre décentralisé et immuable (blockchain). Il existe à la date du Document d'Information environ 2 500 crypto-monnaies, un nombre qui devrait croître au cours des prochaines années. Elles peuvent être utilisées comme contrepartie d'échange ou réserve de valeur. Au sein des crypto-monnaies, il est possible de distinguer celles dérivées de Bitcoin, comme Litecoin, Dogecoin ou Dash, de celles ayant leurs propres blockchains natives, comme Ripple ou l'Ethereum. Ces deux catégories de crypto-monnaies peuvent également être appelés Altcoins, car elles constituent des alternatives à la crypto-monnaie d'origine : le Bitcoin.

L'application la plus triviale de la technologie blockchain au secteur de l'immobilier est l'usage de crypto-monnaies comme contrepartie de transaction, par exemple dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble. En 2021, le maire de Miami avait proposé de permettre aux acquéreurs d'honorer leurs

⁵ Source: CoinGecko, 23/05/2022

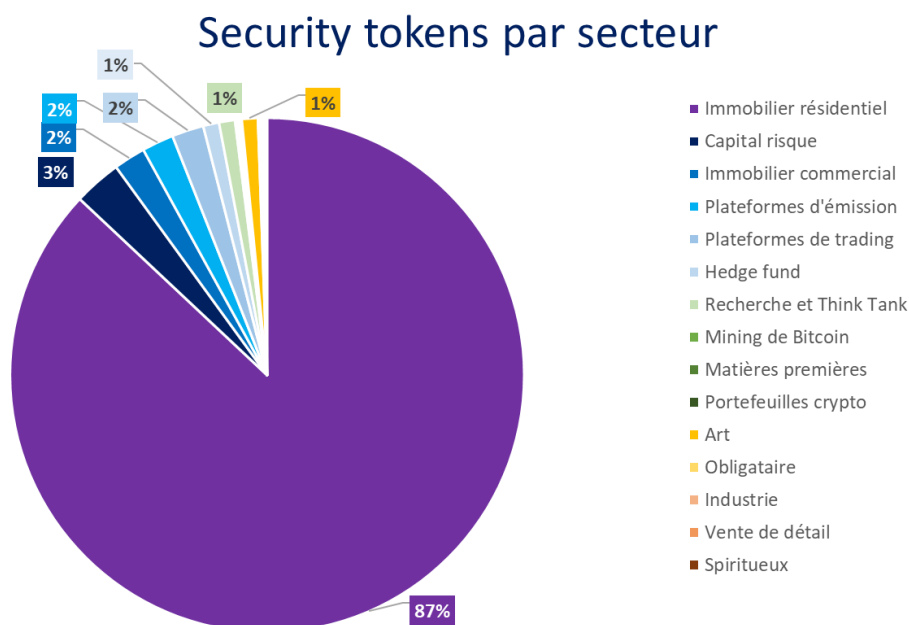
taxes foncières ou frais municipaux grâce à des crypto-monnaies. Peu de temps après, un penthouse de Miami avait été vendu à un acheteur anonyme pour un montant de 28 millions de dollars, payé entièrement en crypto-monnaie, ce qui en faisait à l'époque, la plus grosse transaction immobilière en crypto⁶ dans le pays. La technologie blockchain propose cependant des avantages stratégiques plus larges grâce à des caractéristiques propres à ces plateformes décentralisées.

5.6.2.2. Le processus de tokenisation et l'usage des security tokens

La tokenisation consiste en la représentation numérique d'un actif sur une Blockchain. Le processus de tokenisation vise dès lors l'inscription d'un actif et de ses droits sur un jeton numérique, ou token, qui est ensuite enregistré sur un dispositif blockchain. Les jetons conservent certains éléments des données d'origine (à titre d'exemple, la propriété d'un actif) afin qu'ils puissent être utilisés pour des opérations commerciales.

La tokenisation des actifs est le processus à travers lequel tout actif réel, tangible ou intangible, est numérisé, puis décomposé sous la forme de jetons. Au sens large, les tokens reflètent un actif, et dans ce sens, chaque jeton représente une partie proportionnelle de l'actif numérisé, ce qui signifie également que le propriétaire du jeton implique des droits qui y sont associés tels qu'un droit de propriété sur l'actif par exemple. Les jetons n'ont pratiquement aucune valeur en eux-mêmes, ils ne sont utiles que parce qu'ils représentent quelque chose de plus grand comme un actif réel par exemple. En matière immobilière, « tokeniser » un actif immobilier suppose d'associer un jeton numérique inscrit sur une blockchain à un bien immobilier. Plus précisément, la tokenisation immobilière est le processus de représentation par un jeton de la propriété totale ou partielle d'un bien immobilier. Les possibilités de tokenisation sont quasi infinies en matière immobilière : tokenisation de la propriété de l'actif sous-jacent, des droits à percevoir des revenus fonciers, des parts de la société ou du fonds qui détient l'actif immobilier, etc.

Les security tokens (tels que définis en section 5.3. « Des objectifs ambitieux adossés à la technologie blockchain » du Document d'Information) trouvent leurs applications dans une grande variété de secteurs allant de l'art, des spiritueux ou l'assurance par exemple, mais aucun secteur n'a adopté cette technologie à l'échelle de l'immobilier qui représente 89 % de tous les security tokens. Ces 89% sont majoritairement constitués de security tokens adossés à de l'immobilier résidentiel (87%) contre seulement 2% de jetons adossés à de l'immobilier commercial⁷.



Source : « Security token market Real Estate intelligence report », STM (Security Token Market), février 2022

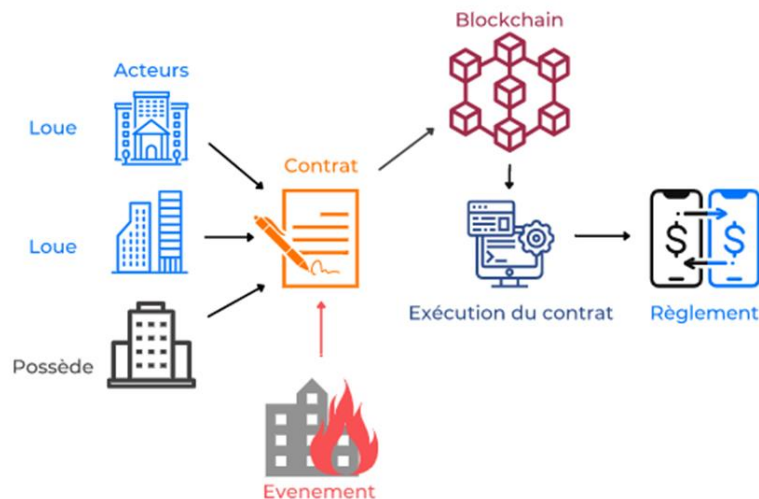
⁶ « The future of Real Estate transactions on the blockchain », Forbes, octobre 2021

⁷ « Security token market Real Estate intelligence report », STM (Security Token Market), février 2022

5.6.2.3. Smart contracts

Comme tout contrat, les smart contracts définissent les conditions d'un accord ou d'une transaction. Toutefois, ce qui les rend « intelligents », est que les modalités sont établies et signées sous la forme d'un code exécuté sur une blockchain et non plus sur un support matériel. Les smart contracts s'appuient sur le concept à l'essence de la technologie blockchain, la décentralisation, pour automatiser et supprimer les intermédiaires sur quasiment tous types d'opérations ou transactions, quel que soit leur degré de complexité. Et comme ils fonctionnent sur une blockchain telle que l'Ethereum, les smart contracts garantissent une sécurité, une fiabilité et une accessibilité sans frontières. Les smart contracts permettent aux développeurs de créer une grande diversité d'applications décentralisées et de jetons.

Dans le cadre de l'immobilier, l'utilisation de smart contracts peut notamment répondre à la problématique de gestion d'événements exceptionnels. Dès lors que le token est associé à un contrat inscrit dans une blockchain, les obligations et les droits de l'ensemble des parties prenantes ainsi que le contrat deviennent immuables. Si un incident survient, une fois le cas constaté par l'expert, l'exécution des clauses du smart contract est automatique puisque les critères d'activation de la clause sont justifiés. L'entreprise propriétaire et l'acteur n'ont pas d'action à mener. Les règlements inscrits dans le contrat vont s'activer automatiquement et continuer à fonctionner sous ce nouveau paradigme. Cela perdurera jusqu'à ce que la situation soit résolue comme justifiée dans le contrat pour un retour à l'état contractuel précédent, et ce, également automatiquement. Ce processus est schématisé ci-dessous.



Source : « La tokenisation de l'immobilier, on en parle ? », Artimon, avril 2022

5.6.3. Un nouvel élan pour le secteur de l'immobilier grâce aux innovations de la blockchain

En 2019, la société immobilière BrickMark a acquis un immeuble à Zurich pour un montant de 134 millions de dollars. Elle a ensuite eu recours à la technologie blockchain pour tokeniser ce bien puis le revendre. La même année, Blockimmo, une autre société Suisse, a tokenisé un immeuble pour le revendre en parts d'un montant total de 3 millions de francs suisses⁸. La tokenisation permet notamment d'obtenir une liquidité, autrement très faible, sur des actifs immobiliers ainsi que des processus de transaction plus rapides et transparents.

5.6.3.1. Une liquidité accrue de la pierre

L'immobilier a historiquement été l'une des catégories d'actifs les moins liquides, nécessitant d'importants investissements en capital et des processus de transaction longs et coûteux, impliquant plusieurs intermédiaires tels que des notaires.

⁸ « La tokenisation de l'immobilier, on en parle ? », Artimon, avril 2022

En décembre 2019, la plate-forme RealT a surpris l'ensemble de l'industrie avec une première historique à l'époque : sa propriété, 9943 Marlowe St, a été la première propriété immobilière à être tokenisée sous la forme de jetons ERC-20 sur la blockchain Ethereum.

De 2021 à 2022, le nombre de jetons immobiliers activement échangés a augmenté de 107 %. Un an auparavant, de 2020 à 2021, le nombre de propriétés tokenisées échangées sur les marchés secondaires a augmenté de 655 %, tandis que les transactions sur jetons non immobiliers sur les marchés secondaires n'ont augmenté que de 88 %. La raison derrière cette augmentation spectaculaire de 655% est liée au fait que RealT est passé de seulement 11 propriétés tokenisées en 2020 à 83 propriétés en 2021⁹.

Le processus de tokenisation intègre une nouvelle dimension de liquidité dans le marché immobilier, apportant ainsi une solution parfaite à un inconvénient intrinsèque à l'industrie. Les investisseurs peuvent également en tirer profit en cherchant à dénicher une génération de rendement avec un fractionnement différent de la propriété sur la blockchain, éliminant ainsi les barrières à l'entrée compliquées et coûteuses.

Aborder le sujet de la tokenisation de l'immobilier suppose de redéfinir la relation entre les différents acteurs mais aussi leurs pratiques en réduisant les temps de transaction, en automatisant les transferts de valeurs, en supprimant la nécessité d'un tiers de confiance, en réduisant les coûts de gestion ou en facilitant la digitalisation des contrats.

A titre d'exemple, en considérant un bien d'une valeur d'1 million d'euros, il serait possible de subdiviser cette valeur en 1000 tokens avec une valeur nominale de 1000 euros chacun. En 2019, une propriété à Paris d'une valeur de 6,5 millions d'euros a été tokenisée (sur la blockchain Ethereum). L'actif a ensuite été divisé en 1 million de tokens d'une valeur de 6,5 euros chacun¹⁰.

5.6.3.2. Des niveaux de transparence et de désintermédiation inédits pour le secteur immobilier

L'une des applications de la technologie blockchain est la gestion de propriété d'actifs, car la comptabilité à trois livres (qui a vendu, qui a acheté et les signatures) est intégrée directement dans les systèmes qui composent le processus d'échange. La vérifiabilité et le non-trust de la technologie la rendent idéale pour éliminer de nombreux obstacles propres aux transactions du secteur immobilier traditionnel.

La tokenisation des actifs immobiliers pourrait jouer un rôle de premier plan dans le secteur, les économies de temps et d'argent qui en résultent génèrent des gains d'efficacité. Le recours à la tokenisation permet de limiter le besoin d'intermédiaires et donc les frais de transaction. Les jetons numériques ont le potentiel de remplacer les titres traditionnels par la technologie blockchain. Mais ce n'est pas tout : ils offrent également la possibilité de convertir n'importe quelle valeur réelle en jeton pour la rendre accessible à toutes les catégories d'investisseurs.

Enfin, le recours à la blockchain dans le secteur immobilier permet de faciliter des processus autrement lourds et coûteux. En effet l'automatisation de la gestion des contrats grâce au smart contracts offre des gains d'efficacité supplémentaires.

5.6.4. L'environnement de l'immobilier blockchain

5.6.4.1. Un marché naissant au croisement du secteur traditionnel de l'immobilier et de la montée en puissance de la blockchain

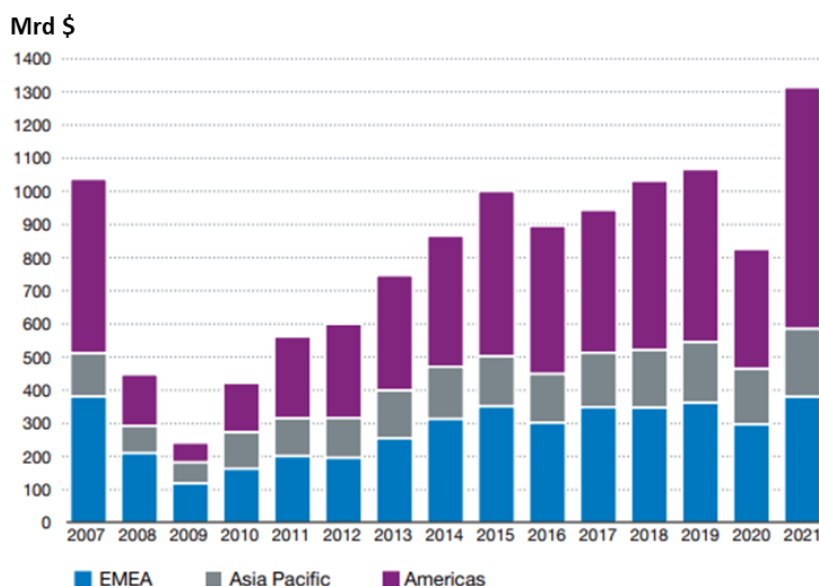
Le secteur de l'immobilier traditionnel est un secteur cyclique, qui alterne périodes de hausse et de baisse sur des cycles relativement longs, mais qui conserve une base stable liée aux besoins constants des acteurs économiques pour se loger, occuper des surfaces commerciales etc.

⁹ « Security token market Real Estate intelligence report », STM (Security Token Market), février 2022

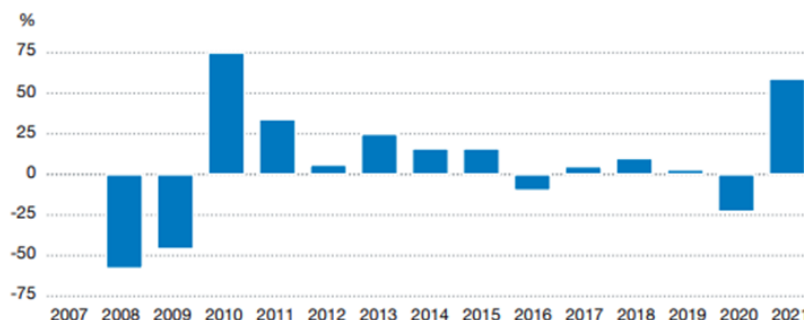
¹⁰ « Première vente immobilière via la blockchain en France », capital.fr, juin 2019

Le comportement de ce secteur est conditionné par des facteurs macroéconomiques tels que la croissance économique, l'inflation ou encore les conditions d'emprunt qui impactent la capacité de financement des acteurs économiques. Au même titre que plusieurs autres secteurs dans l'économie, l'immobilier a été fortement impacté par la pandémie de COVID-19 et a enregistré un recul d'environ 23% entre 2019 et 2020 avant de marquer une hausse spectaculaire avoisinant les 60% entre 2020 et 2021¹¹.

Flux de capitaux mondiaux du secteur de l'immobilier (2007-2021)



Variation annuelle des volumes

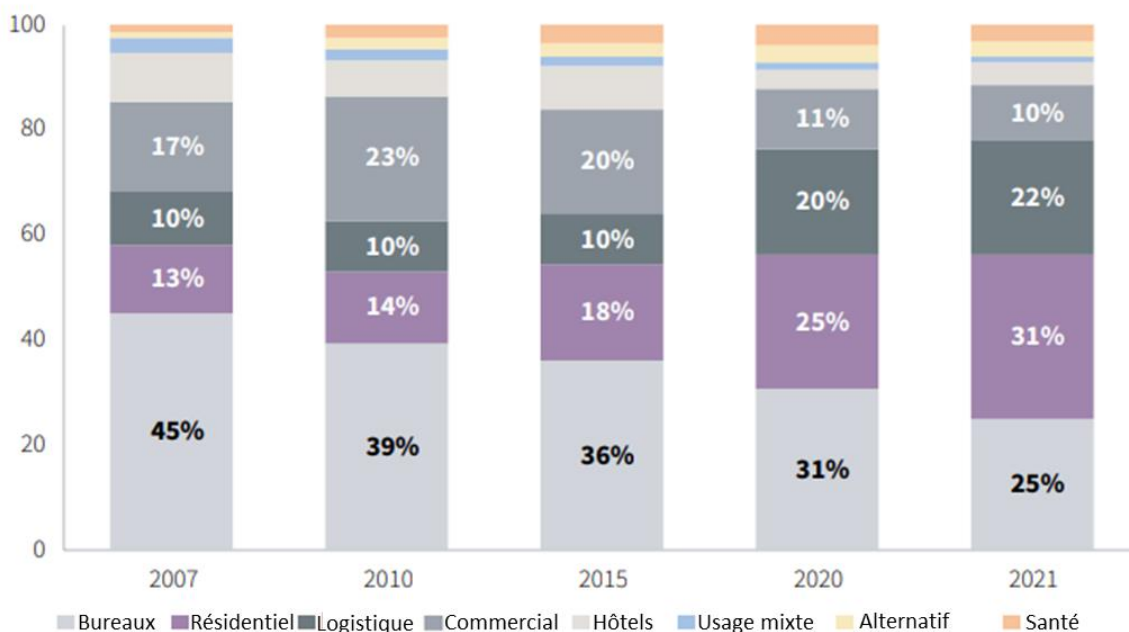


Source : « Emerging trends in Real Estate », PWC, mars 2022

En plus d'impacter les flux globaux de transactions immobilières, la pandémie de COVID-19 a modifié la dynamique entre segments au sein du secteur. En effet, certaines tendances exacerbées par la pandémie ont freiné certains segments tels que l'immobilier de bureaux avec le télétravail, ou au contraire constitué un catalyseur de croissance, tels que les immeubles de logistique qui ont bénéficié l'explosion des achats en ligne. La part de l'immobilier résidentiel dans les transactions globales est en constante augmentation depuis 2007 notamment grâce à des conditions macroéconomiques favorisant l'achat (par exemple les taux bas).

¹¹ « Emerging trends in Real Estate », PWC, mars 2022

Part des transactions immobilières mondiales par secteur (2007-2021)



Source : « Emerging trends in Real Estate », PWC, mars 2022

Suite à sa nouvelle stratégie, la Société a initié une nouvelle activité de tokénisation d'actifs immobilier. De ce fait, la Société se positionne au croisement des marchés de l'immobilier traditionnel et des sociétés proposant des plateformes blockchain. Ce second marché, relativement récent, est en pleine expansion, avec divers acteurs proposant des plateformes de création ou de négociation de tokens par exemple.

Selon une étude du cabinet Markets and Markets¹², le marché des sociétés proposant des plateformes blockchain qui représentait 4,9 milliards dollars en 2021 devrait atteindre une taille de 67,4 milliards dollars d'ici 2026, soit un taux de croissance annuel composé de 68,4% au cours de la période de prévision. L'étude estime que l'Amérique du Nord détenait la plus grande part du marché mondial de la blockchain en 2021, tandis que la région Asie-Pacifique devrait croître au taux de croissance annuel composé (TCAC) le plus élevé au cours de la période de prévision (à horizon 2026). Les quatre principaux catalyseurs justifiant ce taux de croissance élevé du marché de la blockchain sont l'augmentation des financements et des investissements dans la technologie blockchain, l'usage de plus en plus commun de la blockchain dans la banque et la cybersécurité, la forte adoption de solutions blockchain pour le paiement, les smart contracts ainsi que les identités numériques et enfin, les initiatives publiques de plus en plus nombreuses.

En mettant la technologie blockchain au service de l'immobilier, la Société crée de nouvelles opportunités et propose une offre encore très faible sur le marché. Les actifs immobiliers sont l'une des classes d'actifs les moins liquides, nécessitant d'importants investissements en capital et des processus de transaction longs et coûteux. La tokenisation permet de proposer des offres immobilières innovantes, à l'ère numérique, car cette nouvelle vague technologique apporte une plus grande efficacité, une sécurité renforcée et une compétitivité des prix accrue. L'un des principaux avantages de la tokenisation est donc la liquidité, qui permet d'offrir une proposition de valeur que les actifs illiquides n'ont pas. De plus, la copropriété peut considérablement améliorer les revenus dans le secteur de l'immobilier. Selon une étude de Global Newswire¹³, le marché mondial de la tokenisation

¹² « Blockchain Market by Component, Provider, Type, Organization Size, Application Area, and Region (2022 - 2026) », Markets and Markets, novembre 2021

¹³ « Global Real Estate Tokenization Market is estimated to grow with a significant CAGR during the forecast period - By PMI », Global Newswire, mars 2022

immobilière devrait représenter 1 170,4 milliards de dollars en 2024 puis 3 894,8 milliards de dollars en 2029, soit un TCAC de 27,18% entre les deux périodes.

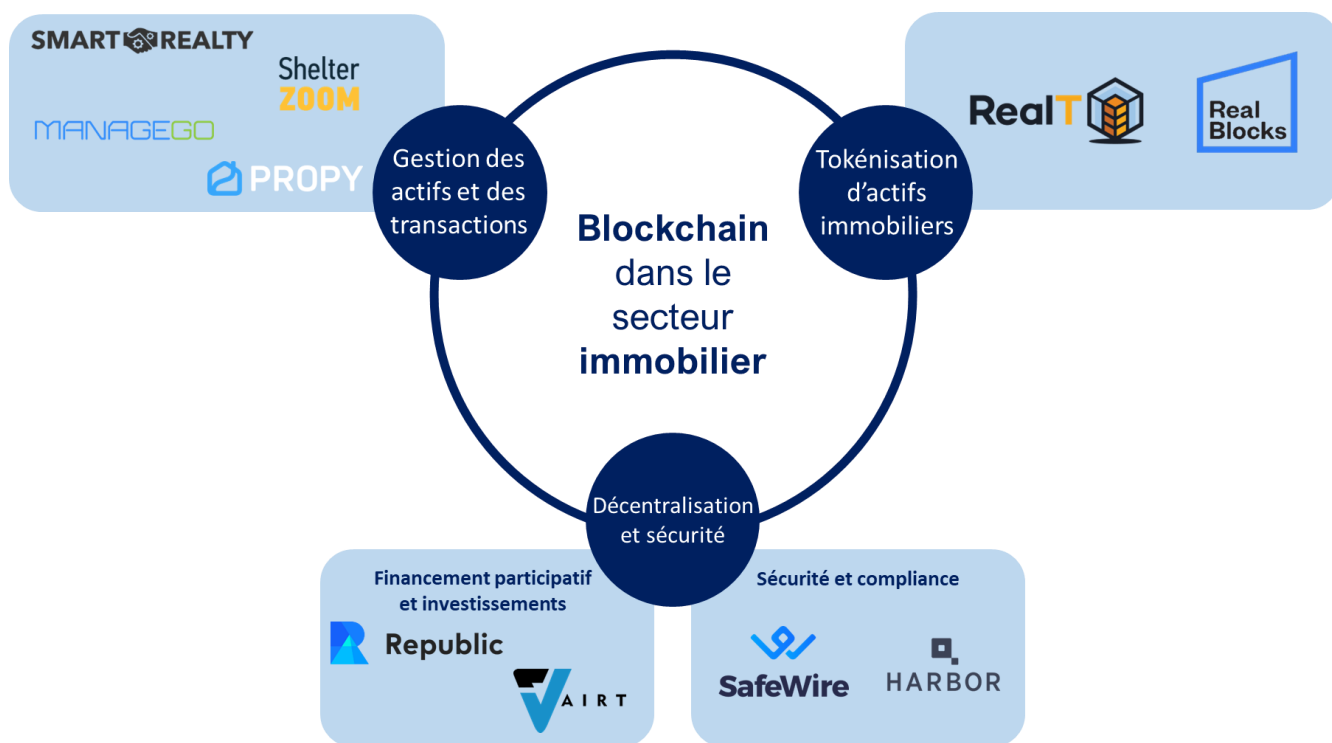
5.6.4.2. Segmentation et acteurs de l'environnement

De nombreuses start-up, principalement américaines, proposent des solutions permettant de mettre les innovations blockchain au service du secteur traditionnel de l'immobilier.

SmartRealty propose par exemple des solutions de smart contracts permettant de formaliser et faciliter la gestion des accords de transaction ou de location d'actifs immobilier.

D'autres plateformes permettent de profiter du potentiel de décentralisation et de désintermédiation offert par la technologie blockchain, par exemple dans le cadre de financements participatifs ; c'est le cas de la plateforme Republic qui propose de participer à des projets en crypto, notamment immobiliers.

Enfin, au même titre que la Société, certaines plateformes telles que RealT et Real Blocks sont positionnées sur le segment de tokenisation des actifs immobiliers.



5.6.5. Positionnement concurrentiel de la Société sur ses différentes activités

Le Groupe est en concurrence avec une variété d'acteurs, en termes de taille et de secteur, qui reflète la diversité du modèle économique d'IMMO BLOCKCHAIN.

5.6.5.1. Les acteurs concurrençant la Société sur son activité « évènementiel »

Une part importante de l'activité historique du Groupe était portée par l'organisation d'événements à destination des entreprises (MICE). La Société est en concurrence avec divers acteurs positionnés sur ce segment, spécialisés dans l'évènementiel à destination d'une clientèle corporate dont Seminaire Collection et Châteauform'. D'autres acteurs dans l'évènementiel plus généraliste peuvent également proposer une offre à destination de la clientèle corporate (séminaires) et BtoB (mariages), à l'image de Domaines & Evénements.

Le Groupe se distingue de certains de ces concurrents par la détention de lieux d'exception dans lesquels sont organisés les événements MICE, dont notamment le yacht Joséphine situé en face de la Tour Eiffel ou encore le chalet La Terrasse du Mont Blanc. Par ailleurs le Groupe peut organiser des événements en dehors des lieux qu'elle détient grâce à sa filiale Capdel, ce qui lui permet de diversifier son offre d'événements et ainsi capter des parts de marché supplémentaires.

5.6.5.2. Les acteurs du secteur de l'hôtellerie (principalement orienté BtoB)

Le Groupe fait face à des acteurs de tailles très variées dans le cadre de son activité d'hôtellerie. Il est possible de retrouver par exemple des hôtels indépendants ou des petits groupes hôteliers (détenant un portefeuille de 2 à 10 hôtels) face à qui IMMO BLOCKCHAIN peut se démarquer grâce à des économies d'échelle notamment sur les frais généraux (marketing, finance, etc.) ainsi qu'à la consolidation des bases clients entre les différents établissements.

Quant aux acteurs de taille comparable tels que Millésime, la Société s'en démarque grâce à l'expertise du Groupe et le référencement sur la clientèle BtoB (séminaires) qui permet d'améliorer le taux d'occupation en semaine ou hors vacances scolaires.

5.6.5.3. Les principaux concurrents proposant une offre en co-living

La nouvelle activité de co-living lancée en mai 2022 a permis au Groupe de renforcer son positionnement sur le secteur hospitality. En se positionnant sur ce marché, IMMO BLOCKCHAIN fait face à une nouvelle typologie de concurrents, spécialisés dans le co-living tels que Colonies, DoveVivo ou encore La Casa.

Face à ces acteurs, le Groupe se distingue par son expertise dans les projets immobiliers (sourcing, financements, travaux) et positionnement spécifique de l'offre avec une dimension sociale (partenariat avec des associations locales) et environnementale (récupération d'eau, potagers, rénovation énergétique lors des travaux).

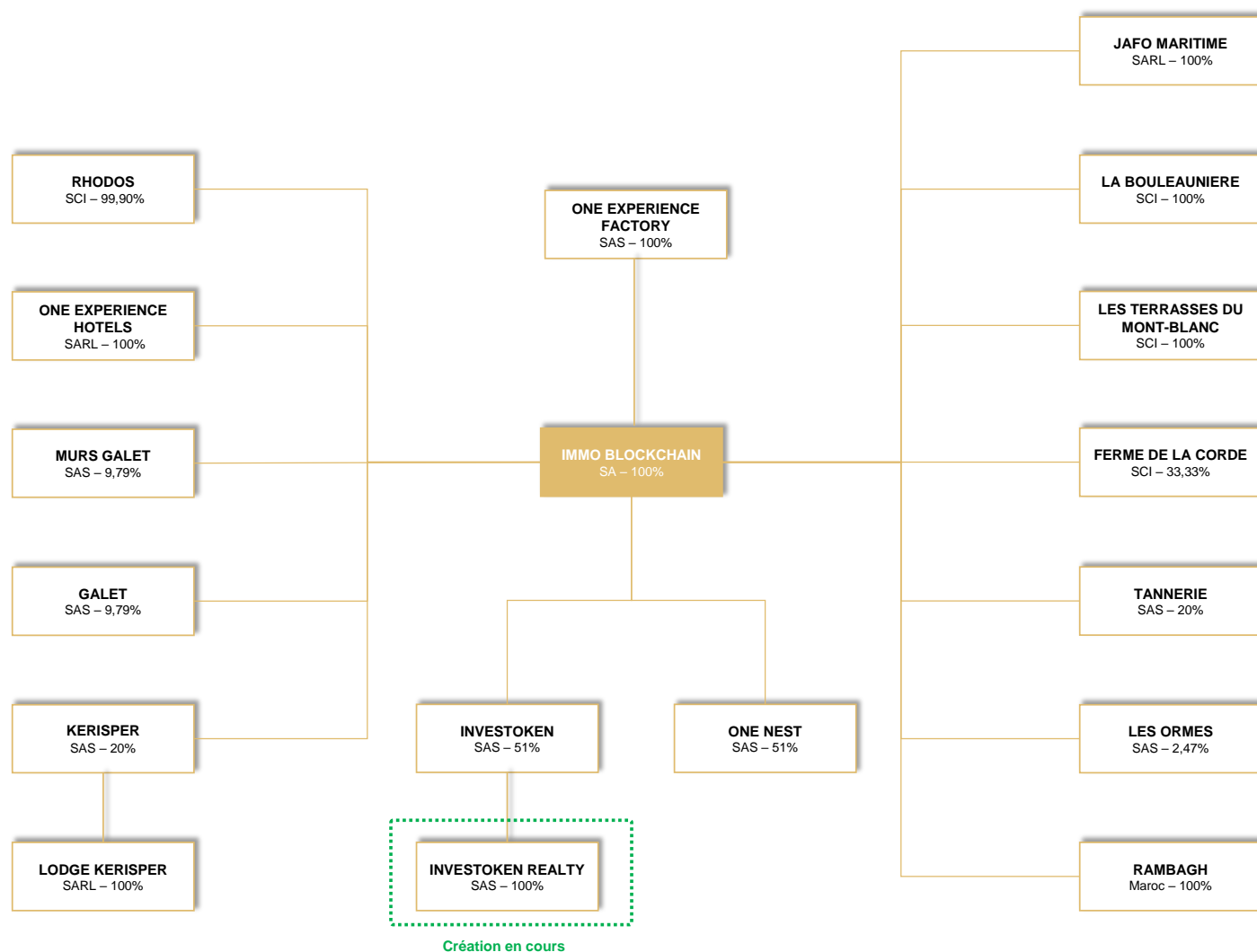
5.6.5.4. Les particularités du paysage concurrentiel de l'immobilier blockchain

Les applications de la technologie blockchain au secteur traditionnel de l'immobilier sont encore relativement récentes, les premières initiatives majeures datant de 2019. Le Groupe est positionné plus particulièrement sur l'activité de tokenisation d'actifs immobiliers qui est un aspect encore peu exploité de la technologie blockchain. IMMO BLOCKCHAIN fait notamment face à des acteurs tels que Bricks ou RealT (principalement concentré sur le marché américain).

L'un des points forts d'IMMO BLOCKCHAIN sur ce segment réside dans les potentielles synergies avec les autres activités du Groupe (évènementiel, hôtellerie, co-living) ainsi que l'existence d'un portefeuille non négligeable d'actifs fonciers déjà détenu au sein du Groupe. L'expertise sur la technologie blockchain est consolidée par un partenariat avec The Blockchain Group, société cotée sur Euronext Growth à Paris, couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur de la technologie blockchain.

6. ORGANIGRAMME

A la date du présent Document d'Information, l'organigramme juridique de la Société et de ses filiales est le suivant :



Le détail de l'activité de ses filiales est détaillé ci-dessous selon les segments d'activité du Groupe :

- **Evènementiel :**

- **ONE EXPERIENCE FACTORY :**

- SAS détenue à 100%
- Exploitation des lieux évènementiels
- Paiement d'un loyer aux sociétés detentrices des murs

- **JAFO MARITIME :**

- SARL détenue à 100%
- Détention des murs du lieu « Yacht Joséphine » (présenté en section 5.1.1. « Evènementiel » du Document d'Information).
- Facturation d'un loyer à la société ONE EXPERIENCE FACTORY

- **LA BOULEAUNIERE :**

- SCI détenue à 100%
 - Détention des murs du lieu « La Bouleauinière » (présenté en section 5.1.1. « Evènementiel » du Document d'Information).
 - Facturation d'un loyer à la société ONE EXPERIENCE FACTORY
- *LES TERRASSES DU MONT-BLANC* :
 - SCI détenue à 100%
 - Détention des murs du lieu « La Terrasse du Mont-Blanc » (présenté en section 5.1.1. « Evènementiel » du Document d'Information).
 - Facturation d'un loyer à la société ONE EXPERIENCE FACTORY
- *FERME DE LA CORDE* :
 - SCI détenue à 33,33%
 - Détention des murs du lieu « La Ferme de la Corde » (présenté en section 5.1.1. « Evènementiel » du Document d'Information).
 - Facturation d'un loyer à la société ONE EXPERIENCE FACTORY
- **Hôtellerie :**
 - *RHODOS* :
 - SCI détenue à 99,90%
 - Détention des murs de l'hôtel « Les Rhodos » (présenté en section 5.1.2. « Hôtellerie » du Document d'Information).
 - Facturation d'un loyer à la société ONE EXPERIENCE HOTELS
 - *ONE EXPERIENCE HOTELS* :
 - SARL détenue à 100%
 - Détention du fonds de commerce de l'hôtel « Les Rhodos » (présenté en section 5.1.2. « Hôtellerie » du Document d'Information).
 - Paiement d'un loyer à la société RHODOS
 - *MURS GALET* :
 - SAS détenue à 9,79%
 - Détention des murs de l'hôtel « Le Galet » (présenté en section 5.1.2. « Hôtellerie » du Document d'Information).
 - Facturation d'un loyer à la société GALET
 - *GALET* :
 - SAS détenue à 9,79%
 - Détention du fonds de commerce de l'hôtel « Le Galet » (présenté en section 5.1.2. « Hôtellerie » du Document d'Information).
 - Paiement d'un loyer à la société MURS GALET
 - *KERISPER* :
 - SAS détenue à 20%
 - Détention des parts sociales de la société LODGE KERISPER (présenté en section 5.1.2. « Hôtellerie » du Document d'Information), montage type LBO
 - *LODGE KERISPER* :
 - SARL détenue indirectement à 20% par l'intermédiaire de la société KERISPER
 - Détention des murs et du fonds de commerce de l'hôtel « Le Lodge Kerisper » (présenté en section 5.1.2. « Hôtellerie » du Document d'Information).
- **Co-living et co-working :**
 - *ONE NEST* :
 - SAS détenue à 51%
 - Création d'un fonds de commerce pour l'activité de co-living

- Les biens exploités seront détenus par des sociétés en dehors du périmètre de consolidation
 - *TANNERIE* :
 - SAS détenue à 20%
 - Détention des murs d'un ensemble immobilier situé à Nantes (travaux en cours)
 - *RAMBAGH* :
 - Société marocaine détenue à 100%
 - Détention des murs d'un ensemble immobilier situé à Marrakech (bureaux loués), à 10 minutes en voiture du centre de la ville et 20 minutes de l'aéroport, il s'agit d'un atelier reconverti en immeuble de bureaux de plus de 1000 m². Le seul client à la date du Document d'Information est la société EMERGING BUSINESS FACTORY (en dehors du groupe) qui exerce une activité de co-working et d'incubateur d'entreprises marocaines innovantes.
- **Blockchain :**
 - *INVESTOKEN* :
 - SAS détenue à 51%
 - Création d'un fonds de commerce pour l'activité de blockchain
 - *INVESTOKEN REALTY* :
 - SAS détenue indirectement à 51% par l'intermédiaire d'INVESTOKEN (en cours de création à la date du Document d'Information)
 - Cette structure sera amenée à détenir les actifs fonciers qui seront « tokénisés »
 - **Autres :**
 - *LES ORMES* :
 - SAS détenue à 2,47%
 - Détention d'une forêt non exploitée pour le moment

7. EXAMEN DU RESULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIERE

Les éléments financiers présentés dans ce chapitre sont issus des comptes consolidés audités établis par la Société.

Le Groupe a fait l'acquisition en janvier 2021 de 9,8% des titres des sociétés GALET et MURS GALET ayant respectivement vocation à acquérir les murs et le fonds de commerce d'un hôtel. Dans les développements du présent chapitre, une colonne proforma présente donc les données consolidées proforma avec ces deux sociétés entrant dans le périmètre de consolidation intégrées globalement à hauteur de 100% au 31 décembre 2021 sur 12 mois.

7.1. PRESENTATION GENERALE

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Chiffre d'affaires	2 368,0	2 009,0	717,0
Résultat d'exploitation	(238,0)	(235,0)	(326,0)
% du CA HT	-10,1%	-11,7%	-45,5%
Résultat net	(319,0)	(310,0)	(389,0)
Actif immobilisé	12 996,0	11 560,0	10 900,0
Capitaux propres part du groupe	7 827,0	7 809,0	7 391,0
Emprunt et dettes financières	4 777,0	3 572,0	3 353,0
Trésorerie	544,0	323,0	268,0
Trésorerie nette ⁽¹⁾	(4 233,0)	(3 249,0)	(3 085,0)
Gearing (%) ⁽²⁾	61,0%	45,7%	45,4%

(1) La trésorerie nette correspond aux dettes financières auxquelles se soustrait la trésorerie brute.

(2) Le Gearing est le Rapport entre les emprunts, dettes financières et les capitaux propres.

Au cours de la période présentée, le chiffre d'affaires du Groupe a progressé de 180,2%, passant de 717 K€ en 2020 à 2 009 K€ en 2021. Cette croissance du chiffre d'affaires consolidé de +1,3 M€ est notamment portée par l'acquisition du fonds de commerce CAPDEL en juin 2021.

7.2. DETERMINATION DU RESULTAT D'EXPLOITATION

7.2.1. Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est un indicateur qui permet de mesurer la performance de l'exploitation du Groupe, il se calcule sur la base du chiffre d'affaires auquel il faut ajouter les produits d'exploitation et soustraire toutes les coûts et charges liées à l'activité ainsi que les dotations aux amortissements et provisions. Il se décompose comme suit :

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Chiffre d'affaires	2368	2 009	717
Produits d'exploitation	173	173	170
EBITDA*	93	66	(47)
Résultat d'exploitation	(238)	(235)	(326)
% du CA HT	-10,1%	-11,7%	-45,5%
Résultat net	(319)	(310)	(389)

*EBITDA : Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et provisions

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Chiffre d'affaires	2368	2 009	717
Produits d'exploitation	173	173	170
EBITDA*	93	66	(47)
Résultat d'exploitation	(238)	(235)	(326)
% du CA HT	-10,1%	-11,7%	-45,5%
Résultat net	(319)	(310)	(389)

*EBITDA : Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et provisions

IMMO BLOCKCHAIN génère un EBITDA consolidé de +66 K€ au 31 décembre 2021. Depuis la création du Groupe intervenue, il s'agit du premier exercice où l'EBITDA consolidé est positif. L'atteinte de la rentabilité opérationnelle témoigne de la gestion rigoureuse du Groupe.

Le résultat d'exploitation a progressé de 27,9% au cours de la période présentée en passant de (326) K€ en 2020 à (235) K€ en 2021. La diminution de la perte d'exploitation est due à la hausse du chiffre d'affaires consolidé et à la maîtrise des charges d'exploitation par rapport à cette hausse.

Les achats consommés représentent 11,6% des charges d'exploitation en 2020 et 29% en 2021. Ils sont constitués pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 de (531) K€ d'achats d'études et prestations de services principalement supportées par les sociétés LIVESTORY (289) K€ (société d'événementiel et services dont le Groupe a cédé toute sa participation lors du premier semestre 2022) et ONE EXPERIENCE FACTORY (240) K€.

Les autres charges externes et autres charges d'exploitation consistent en des rémunérations d'honoraires, frais de déplacements, frais d'entretien et frais de sous-traitance.

7.3. FORMATION DU RESULTAT NET

7.3.1. Résultat financier

Le résultat financier est la différence entre les recettes et les dépenses financières d'une société, il se décompose comme suit :

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Produits financiers	0	1	0
Charges financières	(73)	(66)	(62)
Résultat financier	(73)	(66)	(62)

7.3.2. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est un indicateur donnant les informations relatives au dénouement des opérations non courantes réalisées par le Groupe.

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Produits exceptionnels			
Reprise sur provisions exceptionnelles			7
Total	0	0	7
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(5)	(5)	(8)
Total	(5)	(5)	(8)
Résultat exceptionnel	(5)	(5)	0

7.3.3. Impôt sur les sociétés

Le Groupe n'a pas versé d'impôts sur les sociétés au titre des exercices 2020 et 2021.

7.3.4. Résultat net

La décomposition du résultat net à partir du résultat d'exploitation est détaillée ci-après :

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Résultat d'exploitation	(238)	(235)	(326)
Résultat courant	(311)	(301)	(388)
Résultat net	(319)	(310)	(389)

7.4. COMMENTAIRES SUR LE BILAN

7.4.1. Eléments d'actifs

- Actif immobilisé :

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Immobilisations incorporelles	8 229	7 943	7 237
Immobilisations corporelles	5 272	4 122	3 633
Immobilisations financières	33	33	30
Titre mis en équivalence	(538)	(538)	
Total Actifs immobilisés	12 996	11 560	10 900

Au 31 décembre 2021, le montant total des actifs immobilisés atteint 11 560 K€, constitués principalement par des immobilisations incorporelles et corporelles.

- Actif circulant :

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Stocks et en-cours	14	14	
Créances d'exploitation	673	649	239
Créances hors exploitation	343	319	49
Disponibilités	544	323	268
Charges constatées d'avance	37	37	6
Total Actifs circulants	1 612	1 342	562

Les actifs circulants sont principalement impactés par une hausse des créances d'exploitation (constituées principalement de créances clients et de créances fiscales) et hors exploitation (constituées principalement de comptes courants débiteurs) entre 2020 et 2021.

7.4.2.Éléments de passifs

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Capitaux propres part du groupe	7 827	7 809	7 391
Intérêts minoritaires	1	1	
Provisions pour risques et charges			
Dettes	6 780	5 092	4 071
Emprunts et dettes financières	4 777	3 572	3 353
Dettes d'exploitation	1 067	907	505
Dettes hors exploitation	892	568	204
Produits constatés d'avance	44	44	10
TOTAL PASSIF	14 608	12 902	11 462

- **Capitaux propres :**

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Capital	7 743	7 743	7 382
Primes	1 714	1 714	1 377
Réserves	(1 304)	(1 332)	(977)
Ecart de conversion	(7)	(7)	(2)
Résultat	(319)	(310)	(389)
Capitaux propres part du groupe	7 827	7 809	7 391

Au titre de l'exercice 2021, la Société a réalisé 361,4 K€ d'augmentation de capital au nominal et 337,75 K€ de primes d'émission.

- **Passifs courants :**

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Emprunts et dettes financières	4 777	3 572	3 353
Dettes d'exploitation	1 067	907	505
Dettes hors exploitation	892	568	204
Produits Constatés d'avance	44	44	10
Total autres passifs	6 780	5 092	4 071

Les autres passifs augmentent de plus d'1 M€ entre 2020 et 2021 avec une légère hausse des Emprunts et dettes financières mais aussi du poste Fournisseurs et comptes rattachés (inclus dans les dettes d'exploitation) qui passe de 247 K€ en 2020 à 426 K€ en 2021.

7.4.3.Trésorerie nette

Données consolidées normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois) proforma	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
Emprunts et dettes financières	4 777	3 572	3 353
Disponibilités	544	323	268
Trésorerie nette	(4 233)	(3 249)	(3 085)

8. TRESORERIE ET CAPITAUX

8.1. FLUX DE TRESORERIE

La variation nette de trésorerie sur les exercices clos les 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021 s'analyse comme suit :

Données consolidées, normes françaises (en K€)	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES	(309)	(389)
Quote-part de résultat des sociétés mise en équivalence	2	
Dotations/reprises aux amort. et dépréciations	301	279
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	(7)	(109)
Variation des frais financiers	(46)	43
Variation nette d'exploitation	7	33
	<i>Variation de stocks</i>	14
	<i>Variation des créances d'exploitation</i>	(409)
	<i>Variation des dettes d'exploitation</i>	403
Variation nette hors exploitation	98	(532)
	<i>Variation des créances hors exploitation</i>	(269)
	<i>Variation des dettes hors exploitation</i>	364
	<i>Charges et produits constatés d'avance</i>	3
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE	60	(455)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	53	(564)
Décaissement/acquisitions des immobilisations corporelles et incorporelles	(466)	(300)
Encaissement/cession des immobilisations corporelles et incorporelles		68
Décaissement/acquisitions des immobilisations financières	(16)	(2)
Encaissement/cession des immobilisations financières	13	
Incidence de variations de périmètre	(33)	(800)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(501)	(1 034)
Augmentation de capital, apports et frais liés	699	1 470
Encaissements provenant d'emprunts	6	249
Remboursement d'emprunts	(159)	(44)
Variation des intérêts courus	(46)	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	501	1 674
VARIATION DE TRESORERIE	52	76
Trésorerie d'ouverture	172	96
Trésorerie de clôture	223	172

Le flux net de trésorerie généré par l'activité du Groupe représentait 60 K€ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 contre -455 K€ lors de l'exercice précédent. Le flux net de trésorerie lié à l'activité a en grande partie été impacté par des variations nettes hors exploitation liées à :

- La baisse de créances hors exploitation de 269 K€ en 2021, en raison de -287 K€ de variation de comptes courants débiteurs sur la holding (avance de trésorerie aux filiales), le reste de la variation s'expliquant par l'ensemble des autres sociétés du périmètre ; et de
- la hausse des dettes hors exploitation de 364 K€ en 2021, liée à hauteur de 340 K€ pour FERME DE LA CORDE, concernant les dettes diverses (liées à la construction en cours au 31/12/21), le reste de la variation s'expliquant par l'ensemble des autres sociétés du périmètre,

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement représentait -501 K€ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 contre -1 034 K€ lors de l'exercice précédent. Cette variation est en partie due à l'augmentation des acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles en 2021 avec diverses prises de participations (Murs GALET SAS à 9,8%, GALET SAS à 9,8%, TANNERIE SAS à 20,0% et KERISPER SAS à 20,0%). Par ailleurs, l'exercice clos le 31 décembre 2020 avait été impacté par une variation de périmètre ayant une incidence de -800 K€ sur la trésorerie en raison de l'acquisition par échange de titres de LIVESTORY en décembre 2020.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement représentait 501 K€ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 contre 1 674 K€ lors de l'exercice précédent. Cette variation a principalement été marquée par les augmentations de capital décrites dans la section suivante du Document d'Information (8.2. « Tableau de variation des capitaux propres ») ainsi que des remboursements d'emprunts de 159 K€ au cours de l'exercice 2021.

8.2. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>Données consolidées Normes françaises (en K€)</i>	Capital	Prime d'émission	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires
Au 31 décembre 2019	6 569	720	(582)	(398)	6 309	
Augmentation de capital	813	657			1 470	
Affectation du résultat 2019			(398)	398		
Résultat de l'exercice 2020				(389)	(389)	
Variation					2	
Au 31 décembre 2020	7 382	1 377	(980)	(389)	7 392	
Augmentation de capital	361	338			699	
Affectation du résultat 2020			(389)	389		
Résultat de l'exercice 2021				(310)	(310)	1
Mouvement de périmètre			34		34	
Variation			(5)		(5)	
Au 31 décembre 2021	7 743	1 715	(1 340)	(310)	7 810	1

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 la Société a procédé aux trois augmentations de capital listées ci-dessous (le tableau récapitulatif des opérations en capital est présenté en section 17.1.7. « Historique du capital social » du Document d'Information) :

- le 31/01/2020 : création de 375 725 actions nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale unitaire avec 225 K€ de prime d'émission totale ;
- le 04/03/2020 : création de 37 500 actions nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale unitaire avec 38 K€ de prime d'émission totale ;
- le 15/12/2020 : création de 400 000 actions nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale unitaire avec 400 K€ de prime d'émission totale.

L'augmentation de la prime d'émission nette des frais juridiques et d'intermédiaires au cours de l'exercice 2020 était de 657 K€.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 la Société a procédé aux trois augmentations de capital listées ci-dessous :

- le 22/01/2021 : création de 161 000 actions nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale unitaire avec 161 K€ de prime d'émission totale ;
- le 02/04/2021 : création de 150 000 actions nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale unitaire avec 225 K€ de prime d'émission totale ;
- le 09/11/2021 : Création de 50 368 actions nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale unitaire avec 76 K€ de prime d'émission totale.

L'augmentation de la prime d'émission nette des frais juridiques et d'intermédiaires au cours de l'exercice 2021 était de 338 K€.

8.3. RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX

Néant.

8.4. SOURCES DE FINANCEMENT DE LA SOCIETE DEPUIS SA CREATION

Au cours de son existence, la Société a été financée par augmentation de capital auprès de ses actionnaires et d'investisseurs qualifiés, emprunts et comptes courants d'associés.

8.5. SOURCES DE FINANCEMENT NECESSAIRES A L'AVENIR

Néant.

9. BREVETS, LICENCES, MARQUES ET NOMS DE DOMAINE

A l'exception des noms de domaine www.one-experience.fr et www.immo-blockchain.com, le Groupe utilise notamment les marques ci-dessous :

Nom de la marque	N°	Date de dépôt
One Experience*	4365607	01/06/2017
Onepact	4810391	21/10/2021
Les Terrasses du Mont-Blanc	4599290	15/11/2019
Rhodos	4593802	25/10/2019
Le Lodge Kerisper	4651828	29/05/2020
Immo Blockchain	4838501	28/01/2022
Investoken**	4831937	07/01/2022

* La marque « One Experience » appartient à M. Edouard MASSEAU, Président Directeur Général et administrateur d'IMMO BLOCKCHAIN, qui la met gracieusement à disposition de la Société.

** La marque « Investoken » appartient à la société GRANNY HOLDING SARL, société détenue par M. Antoine TARTIERE, Directeur Général de la filiale INVESTOKEN, qui la met gracieusement à disposition de la Société.

10. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La Société n'entend pas faire, au jour du présent Document d'Information, de prévisions pour l'exercice en cours.

11. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

La Société est constituée sous forme de société anonyme. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par ses statuts.

Un résumé des principales dispositions contenues dans les statuts concernant les membres du Conseil d'administration et des organes de direction figure au chapitre 11 et à la section 17.2 du présent Document d'Information.

Sauf indication contraire, les références aux statuts dans le présent chapitre et le chapitre 17.2 du présent Document d'Information s'entendent des statuts de la Société adoptés par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 30 mai 2022.

11.1. DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS

11.1.1. Composition du Conseil d'administration

La composition du conseil d'administration est la suivante :

Membres du Conseil d'Administration	Fonction	Date de 1ère nomination	Date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de 5 dernières années
Edouard MASSEAU	Président Directeur Général	13/12/2021	31/12/2022	Gérant de FERME DE LA CORDE Gérant de JAFO MARITIME Gérant de LA BOULEAUNIERE Gérant de LE LODGE KERISPER Gérant de LES TERRASSES DU MONT BLANC Gérant de ONE EXPERIENCE HOTELS Gérant de RHODOS Gérant de MENALLEN Gérant de R CUBE
Gautier NORMAND	Administrateur	24/06/2017	31/12/2022	Administrateur de TRADEDUBLER AB Membre, via CPG, du conseil d'administration de SATILIFE Gérant de EDITION MONDADORI EXEL SPRINGER Gérant de JAG CONSEILS Gérant de ETEL Gérant de SCI EHAN C'HOUECK Directeur Général, via la société CPI et CPG, de REWORLD MEDIA SERVICES Directeur Général via la société JAG CONSEILS de NETMEDIA GROUP Directeur Général et administrateur de EDUFORM'ACTION
Gilles ENGUEHARD	Administrateur	24/06/2017	31/12/2022	Gérant de ATENYS Gérant de IMMO PARK MONTERA Gérant de LES ORMES DU PETIT PARC Gérant de PRINCESSE FEE Gérant de ROSHEART FINANCES Administrateur de THE BLOCKCHAIN GROUP

Les administrateurs ont pour adresse professionnelle le siège social.

La Société ne suit pas de code relatif à la gouvernance d'entreprise et à la rémunération des dirigeants. Elle ne remplit donc pas les recommandations en la matière établies par le code Middledenext.

Considérant la taille de sa structure à ce stade, la Société ne mettra pas en œuvre de politique spécifique de gouvernance après son introduction en bourse sur le marché Euronext Growth Paris.

11.1.2. Liens familiaux

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux de la Société.

11.1.3. Informations judiciaires

A la date du présent Document d'Information, à la connaissance de la Société, aucun membre du Conseil d'administration et de la direction n'a fait l'objet, au cours des cinq dernières années :

- d'une condamnation pour fraude ;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation.

A la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été mis en cause et/ou n'a vu prononcée à son encontre une sanction publique officielle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés, n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

11.2. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Exercice de la Direction Générale de la Société : la Société est représentée à l'égard des tiers par M. Edouard MASSEAU, en sa qualité de Président Directeur Général, ainsi que par M. Edouard MASSEAU, en sa qualité de Directeur Général Délégué.

Mandat des administrateurs : Cf. section 11.1.1 de la première partie du présent Document d'Information.

11.3. CONVENTIONS DE SERVICES

A la date du présent Document d'Information, la Société n'a connaissance d'aucun contrat de service liant les membres des organes d'administration à la Société et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat à l'exception des conventions réglementées présentées à la section 12.1 du présent Document d'Information et reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes présenté à la section 15.2 du présent Document d'Information.

11.4. COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION

Le Conseil d'Administration n'a pas prévu la création de tels comités. Il estime en effet que la taille de sa structure ne requiert pas, pour le moment, la mise en place de ces comités.

11.5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société n'a pas adopté un code de place relatif aux pratiques de gouvernement d'entreprise. Compte tenu de sa taille et de son organisation actuelle, la Société n'envisage pas à ce stade de se référer à un code de gouvernance.

La Société ne dispose, à ce jour, d'aucun comité spécialisé, ni de procédure permettant de mesurer la performance du Conseil d'Administration.

Il est signalé qu'aucun administrateur n'a été nommé par les salariés, ni qu'aucun des administrateurs actuels n'est soumis à ratification d'une prochaine assemblée générale en application de l'article L-225-24 du Code de commerce.

La Société respecte les exigences de gouvernance d'entreprise requises par la loi et n'a, à ce jour, pas mis en place de règles en complément de ces exigences légales. Bien consciente qu'il est de son intérêt de parvenir à une gouvernance raisonnable, le conseil d'administration réfléchit sur les modalités nécessaires à la mise en œuvre d'une application volontaire de tout ou partie des

recommandations du Code de Gouvernance Middledenext, ainsi qu'à la pertinence de l'applicabilité de ces recommandations au regard de sa taille et de ses moyens actuels. A date, la Société a décidé de ne pas appliquer de code de gouvernement d'entreprise autres que les règles prescrites par la loi.

11.6. CONTROLE INTERNE

A la date du présent Document d'Information, la Société ne dispose pas de procédures de contrôle interne.

11.7. CONFLIT D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GENERALE

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun élément susceptible de générer un conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs des mandataires sociaux à l'égard de la Société et leurs intérêts privés, ni aucune restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

12. REMUNERATIONS ET AVANTAGES

12.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

12.1.1. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

Les administrateurs et mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat de la part de la Société.

La Société a conclu différentes conventions de prestations de services portant sur la recherche de financement externe et l'assistance dans le suivi des opérations de croissance externe avec des sociétés détenues par ses administrateurs telles que présentées ci-dessous :

Personne morale	Administrateur concerné	Date	Montant HT Exercice 2021
CTB	Pascal CHEVALIER*	14/12/2021	20 000,00 €
JAG CONSEILS	Gautier NORMAND	14/12/2021	20 000,00 €
ROSHEART FINANCES	Gilles ENGUEHARD	14/12/2021	20 000,00 €
BLD PUBLIC AND CO	Bertrand BIARD*	14/12/2021	20 000,00 €
MENALLEN	Edouard MASSEAU	14/12/2021	20 000,00 €

*Administrateurs ayant démissionné en 2022.

Ces conventions consistant en des conventions réglementées elles sont présentées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (cf. section 15.2.1 du présent Document d'Information).

Il est à noter que la société MENALLEN, détenue par M. Edouard MASSEAU, a également conclu une convention de prestations de services avec ONE EXPERIENCE FACTORY, filiale de la Société.

12.2. SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES MANDATAIRES SOCIAUX

La Société n'a pas provisionné de sommes aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit de ses mandataires sociaux. Elle n'a pas non plus versé de primes d'arrivée ou de départ à ces personnes.

12.3. BSA OU BSPCE OU AUTRES TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL ATTRIBUES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Le Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2017, agissant sur délégation de l'Assemblée Générale en date du 24 juin 2017 a émis et attribué un total de 125.000 BSPCE à M. Edouard MASSEAU, à l'époque Directeur Général de la filiale ONE EXPERIENCE FACTORY, et désormais Président Directeur Général et Administrateur de la société IMMO BLOCKCHAIN.

Chaque BSPCE donnera droit à souscrire à 1 action au prix unitaire de 1,60 € se décomposant en 1 € de valeur nominale et 0,60 € de prime d'émission. Ils seront exerçables à compter du 17 octobre 2019 et deviendront caducs de plein droit le 17 octobre 2022.

Aucun BSPCE n'a été exercé à la date du présent Document d'Information.

À la date du présent Document d'Information, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital attribués aux mandataires sociaux (se référer à la section 3.1.3 « Risques de dilution » du Document d'Information pour les instruments attribués à des tiers non mandataire ni salarié et à la section 13.2. Participations des salariés pour les instruments attribués à des salariés non mandataires).

13. SALARIES

13.1. NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION

Les effectifs moyens au sein de la Société au cours du dernier exercice sont présentés dans le tableau ci-après :

Répartition des effectifs moyens	31-déc-21	31-déc-20
Par catégorie		
Cadres	6	1
Employés	7	5
Agents de maîtrise	2	2
Contrats pro. et d'apprentissage	5	0
TOTAL	20	8

13.2. PARTICIPATIONS DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE

La participation des salariés non mandataires sociaux ou dirigeants représente moins de 3% au 31 décembre 2021.

Il est à noter que le Conseil d'Administration en date du 31 janvier 2020, agissant sur délégation de l'Assemblée Générale en date du 28 juin 2019 a émis et attribué un total de 15.625 BSPCE à Mme. Chloé HENRIET, Directrice Commerciale de la filiale ONE EXPERIENCE FACTORY.

Chaque BSPCE donnera droit à souscrire à 1 action au prix unitaire de 1,60 € se décomposant en 1 € de valeur nominale et 0,60 € de prime d'émission. Ils seront exerçables à compter du 31 janvier 2022 et deviendront caducs de plein droit le 31 janvier 2025.

Aucun BSPCE n'a été exercé à la date du présent Document d'Information.

14. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

14.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE A LA DATE D'ENREGISTREMENT DU DOCUMENT D'INFORMATION

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société :

Actionnaires	Situation en capital		Situation en droits de vote théoriques et exerçables	
	Nombre de titres	% de détention	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Pascal CHEVALIER*	3 692 321	47,62%	3 692 321	47,62%
Gilles ENGUEHARD*	974 053	12,56%	974 053	12,56%
Flottant	3 086 938	39,81%	3 086 938	39,81%
TOTAL	7 753 312	100,00%	7 753 312	100,00%

* détention directe et indirecte au travers de différentes structures contrôlées

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2021 :

Actionnaires	Situation en capital		Situation en droits de vote théoriques et exerçables	
	Nombre de titres	% de détention	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Pascal CHEVALIER*	3 813 359	49,25%	3 813 359	49,25%
Gilles ENGUEHARD*	974 053	12,58%	974 053	12,58%
Gauthier NORMAND	75 000	0,97%	75 000	0,97%
Flottant	2 880 900	37,21%	2 880 900	37,21%
TOTAL	7 743 312	100,00%	7 743 312	100,00%

* détention directe et indirecte au travers de différentes structures contrôlées

14.2. CONTROLE DE LA SOCIETE

La Société n'est pas contrôlée, directement ou indirectement, par un actionnaire. Monsieur Pascal CHEVALIER, Président Directeur Général de la Société jusqu'au mois de mai 2022, détient 47,62% du capital et des droits de vote.

La Société est gérée conformément à l'intérêt de l'ensemble des actionnaires.

14.3. ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord en vigueur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

14.4. PACTE D'ACTIONNAIRES

Néant.

14.5. ETAT DES NANTISSEMENTS

Néant.

15. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

15.1. CONVENTIONS CONCLUES AVEC DES APPARENTES

Cf. rapports spéciaux des commissaires aux comptes figurant à la section 15.2 du Document d'Information ci-dessous.

15.2. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES ETABLIS AU TITRE DES EXERCICES CLOS LES 31 DECEMBRE 2021 ET 2020

15.2.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société ONE EXPERIENCE,

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 et les modalités essentielles 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 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.

1. CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

1.1 Convention de prestation de services conclue avec la société CTB

Nature et modalités :

La convention de prestation de services en date du 14 décembre 2021 conclue entre la société CTB et ONE EXPERIENCE pour une durée d'une année à compter du 1er janvier 2021 et jusqu'au 31 décembre 2021. Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles CTB assure les prestations suivantes au profit de ONE EXPERIENCE :

- o Prestations de conseil et d'assistance en matière de croissance et développement (identification de cibles, étude des synergies, négociations, etc.) et de réflexions stratégiques notamment en matière de recherche du nouveau lieu d'exploitation pour les besoins de l'activité de ONE EXPERIENCE.

L'exécution de cette convention a conduit votre société à enregistrer une charge de 20 000 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Administrateur concerné :

M. Pascal CHEVALIER (Président du Conseil d'administration, Directeur général et Administrateur de la société ONE EXPERIENCE / Gérant de la société CTB)

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention vise à développer le Groupe.

1.2 Convention de prestation de services conclue avec la société JAG CONSEILS

Nature et modalités :

La convention de prestation de services en date du 14 décembre 2021 conclue entre la société JAG CONSEILS et ONE EXPERIENCE pour une durée d'une année à compter du 1er janvier 2021 et jusqu'au 31 décembre 2021. Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles JAG CONSEILS assure les prestations suivantes au profit de ONE EXPERIENCE:

- o Prestations de conseil et d'assistance en matière de croissance et développement (identification de cibles, étude des synergies, négociations, etc.) et de réflexions stratégiques notamment en matière de recherche du nouveau lieu d'exploitation pour les besoins de l'activité de ONE EXPERIENCE.

L'exécution de cette convention a conduit votre société à enregistrer une charge de 20 000 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Administrateur concerné :

M. Gautier NORMAND (Administrateur de la société ONE EXPERIENCE / Gérant de la société JAG CONSEILS)

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention vise à développer le Groupe.

1.3 Convention de prestation de services conclue avec la société ROSHEART FINANCES

Nature et modalités :

La convention de prestation de services en date du 14 décembre 2021 conclue entre la société ROSHEART FINANCES et ONE EXPERIENCE pour une durée d'une année à compter du 1er janvier 2021 et jusqu'au 31 décembre 2021. Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles ROSHEART FINANCES assure les prestations suivantes au profit de ONE EXPERIENCE:

- o Prestations de conseil et d'assistance en matière de croissance et développement (identification de cibles, étude des synergies, négociations, etc.) et de réflexions stratégiques notamment en matière de recherche du nouveau lieu d'exploitation pour les besoins de l'activité de ONE EXPERIENCE.

L'exécution de cette convention a conduit votre société à enregistrer une charge de 20 000 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Administrateur concerné :

M. Gilles ENGUEHARD (Administrateur de la société ONE EXPERIENCE / Gérant de la société ROSHEART FINANCES)

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention vise à développer le Groupe.

1.4. Convention de prestation de services conclues avec la société BLD PUBLIC AND CO

Nature et modalités :

La convention de prestation de services en date du 14 décembre 2021 conclue entre la société BLD PUBLIC AND CO et ONE EXPERIENCE pour une durée d'une année à compter du 1er janvier 2021 et jusqu'au 31 décembre 2021. Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles BLD PUBLIC AND CO assure les prestations suivantes au profit de ONE EXPERIENCE :

- o Prestations de conseil et d'assistance en matière de croissance et développement (identification de cibles, étude des synergies, négociations, etc.) et de réflexions stratégiques notamment en matière de recherche du nouveau lieu d'exploitation pour les besoins de l'activité de ONE EXPERIENCE.

L'exécution de cette convention a conduit votre société à enregistrer une charge de 20 000 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Administrateur concerné :

M. Bertrand BIARD (Administrateur de la société ONE EXPERIENCE ayant démissionné en 2022 / Gérant de la société BLD PUBLIC AND CO)

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention vise à développer le Groupe.

1.5. Convention de prestation de services conclues avec la société MENALLEN

Nature et modalités :

La convention de prestation de services en date du 14 décembre 2021 conclue entre la société MENALLEN et ONE EXPERIENCE pour une durée d'une année à compter du 1er janvier 2021 et jusqu'au 31 décembre 2021. Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles MENALLEN assure les prestations suivantes au profit de ONE EXPERIENCE:

- o Prestations de conseil et d'assistance en matière de croissance et développement (identification de cibles, étude des synergies, négociations, etc.) et de réflexions stratégiques notamment en matière de recherche du nouveau lieu d'exploitation pour les besoins de l'activité de ONE EXPERIENCE.

L'exécution de cette convention a conduit votre société à enregistrer une charge de 20 000 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Administrateur concerné :

M. Edouard MASSEAU (Directeur général délégué et Administrateur de la société ONE EXPERIENCE / Gérant de la société MENALLEN)

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention vise à développer le Groupe.

2. CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 Conventions de trésorerie

2.1.1 Convention de trésorerie conclue avec la société CTB

Nature et modalités :

Le conseil d'administration du 24 juin 2017 a autorisé la signature d'une convention de compte courant d'associés entre la société CTB représentée par son Gérant M. Pascal CHEVALIER, et ONE EXPERIENCE pour une durée indéterminée. Ces avances en comptes courant seront remboursées en fonction des disponibilités et des besoins de trésorerie de la Société moyennant un taux d'intérêt égal au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible aux comptes courants d'associés déterminé à l'article 39 13° du CGI.

A la clôture, le montant cumulé des avances en compte-courant s'élevait à 4 047 €, y compris intérêts.

Personnes concernées :

M. Pascal CHEVALIER (Président du Conseil d'administration, Directeur général et Administrateur de la société ONE EXPERIENCE / Gérant de la société CTB).

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Ce compte courant est issu de l'acquisition par ONE EXPERIENCE du compte courant détenu par ROSHEART dans les sociétés SCI LES TERRASSES DU MONT BLANC et la SARL JAFO MARTIME suite aux apports des titres de ces dernières à ONE EXPERIENCE (les apporteurs des titres des filiales n'étant plus associés de ces dernières, ils n'ont plus vocation à détenir un compte courant directement dans les filiales).

2.1.2 Convention de trésorerie conclue avec la société CPI

Nature et modalités :

Le compte courant d'associés entre la société CPI représentée par son Président M. Pascal CHEVALIER, et ONE EXPERIENCE pour une durée indéterminée. Ces avances en comptes courant seront remboursées en fonction des disponibilités et des besoins de trésorerie de la Société moyennant un taux d'intérêt égal au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible aux comptes courants d'associés déterminé à l'article 39 13° du CGI.

A la clôture, le montant cumulé des avances en compte-courant s'élevait à 63 655 €, y compris intérêts.

Personnes concernées :

M. Pascal CHEVALIER (Président du Conseil d'administration, Directeur général et Administrateur de la société ONE EXPERIENCE / Président de la société CPI).

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

L'intérêt de cette convention pour ONE EXPERIENCE est de pouvoir bénéficier d'avances en compte courant de la société CPI lui permettant d'assurer ses besoins de trésorerie à court terme.

Paris, le 15 avril 2022

15.2.2. Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de la société ONE EXPERIENCE,

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 et les modalités essentielles 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 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.

1. CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

2. CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 Conventions de trésorerie

2.1.1 Convention de trésorerie conclue avec la société CTB

Nature et modalités :

Le conseil d'administration du 24 juin 2017 a autorisé la signature d'une convention de compte courant d'associés entre la société CTB représentée par son Gérant M. Pascal CHEVALIER, et ONE EXPERIENCE pour une durée indéterminée. Ces avances en comptes courants seront remboursées en fonction des disponibilités et des besoins de trésorerie de la Société moyennant un taux d'intérêt égal au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible aux comptes courants d'associés déterminé à l'article 39 13° du CGI.

A la clôture, le montant cumulé des avances en compte-courant s'élevait à 4 647 €, hors intérêts.

Personnes concernées :

M. Pascal CHEVALIER (administrateur et Président la société CTB).

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Ce compte courant est issu de l'acquisition par ONE EXPERIENCE du compte courant détenu par ROSHEART dans les sociétés SCI LES TERRASSES DU MONT BLANC et la SARL JAFO MARTIME suite aux apports des titres de ces dernières à ONE EXPERIENCE (les apporteurs des titres des filiales n'étant plus associés de ces dernières, ils n'ont plus vocation à détenir un compte courant directement dans les filiales).

2.1.2 Convention de trésorerie conclue avec la société CPI

Nature et modalités :

Le compte courant d'associés entre la société CPI représentée par son Gérant M. Pascal CHEVALIER, et ONE EXPERIENCE pour une durée indéterminée. Ces avances en comptes courant seront remboursées en fonction des disponibilités et des besoins de trésorerie de la Société moyennant un taux d'intérêt égal au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible aux comptes courants d'associés déterminé à l'article 39 13° du CGI.

A la clôture, le montant cumulé des avances en compte-courant s'élevait à 62 875 €, dont 727 € d'intérêts.

Personnes concernées :

M. Pascal CHEVALIER (administrateur et Président de la société CPI).

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

L'intérêt de cette convention pour ONE EXPERIENCE est de pouvoir bénéficier d'avances en compte courant de la société CPI lui permettant d'assurer ses besoins de trésorerie à court terme.

Paris, le 15 juillet 2021

BCRH & Associés
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Paul Gauteur

16. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

16.1. COMPTES ANNUELS CONSOLIDES ETABLIS AU 31/12/2021 (NORMES FRANÇAISES)

16.1.1. Bilan

En K€	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Actif immobilisé			
Immobilisations incorporelles	8.1	7 943	7 237
Immobilisations corporelles	8.2	4 122	3 633
Immobilisations financières	8.3	33	30
Titres mis en équivalence	8.4	-538	
Total de l'actif immobilisé		11 560	10 900
Actif circulant			
Stocks et en-cours	8.5	14	
Créances d'exploitation	8.6	649	239
Créances hors exploitation	8.6	319	49
Charges constatées d'avance	8.6	37	6
Trésorerie	8.7	323	268
Total de l'actif circulant		1 342	562
Total de l'actif		12 902	11 462

En K€	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres			
Capital	4 / 8.8	7 743	7 382
Primes	4	1 714	1 377
Réserves	4	-1 332	-977
Ecart de conversion	4	-7	-2
Résultat net	4	-310	-389
Total des capitaux propres - Part du groupe		7 809	7 391
Intérêts minoritaires	4	1	0
Capitaux propres de l'ensemble		7 810	7 392
Dettes			
Dettes financières	8.9	3 572	3 353
Dettes d'exploitation	8.10	907	505
Dettes hors exploitation	8.10	568	204
Produits constatés d'avance	8.10	44	10
Total du passif circulant		5 092	4 071
Total du passif		12 902	11 462

16.1.2. Compte de résultat (en €)

En K€	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	8.11	2 009	717
Autres produits d'exploitation		173	170
Charges d'exploitation	8.12		
Achats consommés		-702	-141
Charges externes et autres		-958	-521
Impôts, taxes et versements assimilés		-39	-37
Charges de personnel		-399	-213
Dotations aux amortissements et provisions		-301	-279
Autres charges de gestion courante		-18	-22
Résultat d'exploitation avant dotations des écarts d'acquisition		-235	-326
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	8.1		
Résultat d'exploitation après dotations des écarts d'acquisition		-235	-326
Produits financiers		1	0
Charges financières		-66	-62
Résultat financier	8.13	-66	-62
Résultat courant avant impôt		-301	-388
Résultat exceptionnel	8.14	-5	0
Impôts sur les bénéfices		-1	0
Résultat net des sociétés intégrées		-308	-389
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-2	
Résultat de l'ensemble consolidé		-309	-389
Intérêts minoritaires		1	0
Résultat net - Part du groupe		-310	-389

	31/12/2021	31/12/2020
EBITDA	65	-47
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
Dotations aux amortissements et provisions	-301	-279
EBIT	-235	-326

Il s'agit principalement des dotations aux amortissements des immobilisations corporelles.

16.1.3. Tableau de flux de trésorerie

Tableau des flux de trésorerie - K€		Notes	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020
OPERATIONS D'EXPLOITATION	Résultat net des entreprises intégrées		-309	-389
	Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		2	
	Dotations aux amortissements et provisions (hors actifs circulants)	8.1 / 8.2 / 8.3	301	279
	Capacité d'autofinancement		-7	-109
	Variation des frais financiers	8.9	-46	43
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	Variation nette d'exploitation		7	33
	Variation de stocks	8.5	14	
	Variation des créances d'exploitation	8.6	-409	8
	Variation des dettes d'exploitation	8.10	403	25
	Variation nette hors exploitation		98	-532
	Variation des créances hors exploitation	8.6	-269	65
	Variation des dettes hors exploitation	8.10	364	-613
	Charges et produits constatés d'avance	8.6	3	16
	Variation du besoin en fonds de roulement		60	-455
	FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		53	-564
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	Décassement / acquisition des immobilisations corporelles et incorporelles	8.1 / 8.2	-466	-300
	Encaissement / cession des immobilisations corporelles et incorporelles			68
	Décassement / acquisition des immobilisations financières	8.3	-16	-2
	Encaissement / cession des immobilisations financières	8.3	13	
	Incidence des variations de périmètre		-33	-800
	FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-501	-1 034
OPERATIONS DE FINANCEMENT	Augmentation de capital, apports et frais liés	4	699	1 470
	Encaissements provenant d'emprunts	8.9	6	249
	Remboursement d'emprunts	8.9	-159	-44
	Variation des intérêts courus	8.9	-46	
	FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		501	1 674
	Variation de trésorerie		52	76
	TRESORERIE A L'OUVERTURE (*)	31/12/N-1	172	96
	TRESORERIE A LA CLOTURE (*)	31/12/N	223	172
	(*) y compris concours bancaires courants			

16.1.4. Variation des capitaux propres

Montants en K€						
Situation à la clôture	Capital social	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres - part du groupe	Intérêts minoritaires
Solde au 31/12/2019	6 569	720	-582	-398	6 309	
Augmentation de capital ONE EXPERIENCE	813	657			1 470	
Affectation du résultat 2019			-398	398		
Résultat de l'exercice 2020				-389	-389	
Variation des écarts de conversion			2		2	
Solde au 31/12/2020	7 382	1 377	-977	-389	7 393	
Augmentation de capital ONE EXPERIENCE	361	338			699	
Affectation du résultat 2020			-389	389		
Résultat de l'exercice 2021				-310	-310	1
Mouvements de périmètre			34		34	
Variation des écarts de conversion			-5		-5	
Solde au 31/12/2021	7 743	1 715	-1 337	-310	7 810	1

5 Faits majeurs

5.1 Comparabilité des comptes

Les comptes consolidés de la société mère ONE EXPERIENCE sont présentés au 31 décembre 2021 avec un exercice d'une durée de 12 mois, à l'exception des sociétés créées ou acquises entrant dans le périmètre au cours de l'exercice 2021, dont la durée est fonction de leur date de création ou d'acquisition.

Pour rappel, au 31 décembre 2020, les comptes consolidés étaient présentés avec un exercice d'une durée de 12 mois.

5.2 Mouvements de périmètre

Les prises de participations consolidées à la clôture de l'exercice :

Le 28 janvier 2021, prise de participation de 9,79% de la société ONE EXPERIENCE dans les sociétés MURS GALET et GALET ayant respectivement vocation à acquérir les murs et le fonds de commerce d'un hôtel situé à SAINT-PHILIBERT (56).

Le 3 août 2021, prise de participation 20% de la société ONE EXPERIENCE dans la société TANNERIE ayant vocation à acquérir un bien immobilier situé à NANTES (44).

Le 27 octobre 2021, prise de participation 20% de la société ONE EXPERIENCE dans la société KERISPER ayant vocation à acquérir 100% du capital de la société LE LODGE KERISPER qui détient les murs et le fonds de commerce d'un hôtel situé à LA-TRINITE-SUR-MER (56). Cette acquisition a été réalisée le 1er décembre 2021 sur la base des états financiers arrêtés au 30 novembre 2021 et d'une durée de 14 mois. La société ONE EXPERIENCE exerce une influence notable sur ces sociétés.

Le 12 novembre 2021, la société ONE EXPERIENCE FACTORY devient actionnaire à hauteur de 100% du capital de la société THE GAME FACTORY. Le 21 décembre 2021, la société THE GAME FACTORY a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation (transmission universelle de patrimoine) au profit de la société ONE EXPERIENCE FACTORY.

La société ONE EXPERIENCE détient conjointement la société LA FERME DE LA CORDE à hauteur de 33,33%, entrant dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2021.

Acquisition complémentaire des titres par la société mère

Le 15 décembre 2021, la société ONE EXPERIENCE FACTORY a réalisé une augmentation de capital de 1 010 K€ par l'émission de 1 010 K€ d'actions ordinaires d'une valeur nominale de 1€, souscrites par ONE EXPERIENCE. Il a ensuite été décidé d'apurer les pertes de la société ONE EXPERIENCE FACTORY s'élevant à 994 K€ par imputation sur le capital social par réduction du nombre d'actions.

5.3 Augmentation de capital

La Société a procédé à trois augmentations de capital au cours de l'année 2021 :

- Suivant délibérations du Conseil d'Administration du 16 décembre 2020 et du Président Directeur Général du 22 janvier 2021, le capital a été augmenté d'une somme de 161.000 € suite à la décision d'augmentation du capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles par placement privé sur délégation conférée par l'Assemblée Générale du 30 juin 2020 ;

- Suivant délibérations du Conseil d'Administration en date du 29 mars 2021 et du Président Directeur Général du 2 avril 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 150.000 € suite à la décision d'augmentation du capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel sur délégation conférée par l'Assemblée Générale du 30 juin 2020 ;
- Suivant délibérations du Conseil d'Administration en date du 22 novembre 2021 et du Président Directeur Général du 29 novembre 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 50.368 € suite à la décision d'augmentation du capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles par placement privé sur délégation conférée par l'Assemblée Générale du 30 juillet 2021.

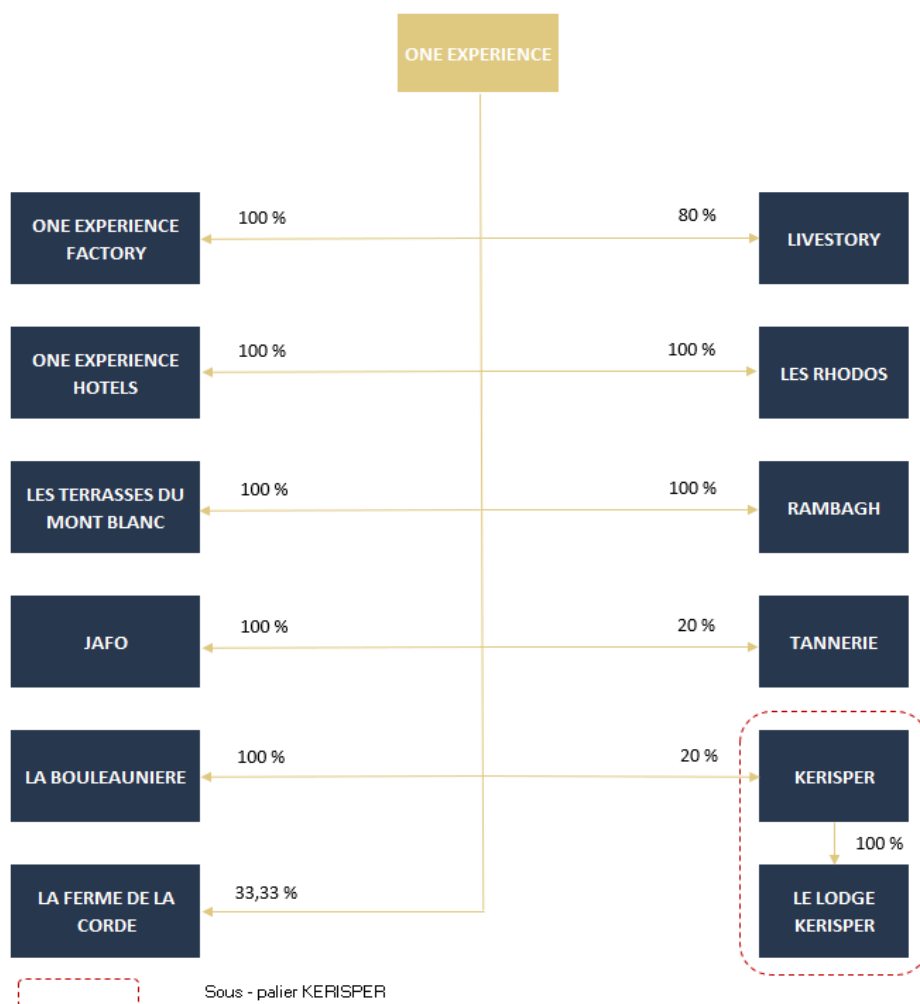
6 Activités et organigramme du Groupe

6.1 Activités

La société ONE EXPERIENCE, société consolidante du Groupe ONE EXPERIENCE, est une société anonyme de droit français. Elle est cotée sur Euronext à Paris. Son siège social est situé au 8, rue Barthélémy Danjou, 92100 Boulogne Billancourt.

Le capital social de la société ONE EXPERIENCE est composé de 7 743 312 actions au 31 décembre 2021 pour un total de 7 743 312 euros.

6.2 Organigramme du Groupe au 31 décembre 2021



6.3 Liste des sociétés consolidées

Les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation sont présentées ci-dessous :

Société	N° Siren	Siège social	Méthode de consolidation 31/12/2021	Méthode de consolidation 31/12/2020	% contrôle 31/12/2021	% contrôle 31/12/2020	% intérêt 31/12/2021	% intérêt 31/12/2020
ONE EXPERIENCE	824 187 579	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère
ONE EXPERIENCE FACTORY	831 284 849	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
JAFO	408 786 424	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
LES TERRASSES DU MONT BLANC	819 676 123	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
LA BOULEAUNIERE	821 749 926	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
THE GAME FACTORY	849 739 289	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration proportionnelle	Intégration proportionnelle	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%
LES RHODOS	849 449 947	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
ONE EXPERIENCE HOTELS	849 492 244	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
RAMBAGH	2 806 392 000 033	N°61 QJ SIDI GHANEM MARRAKECH	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Livestory	889 537 593	68 rue des Bergers 75015 Paris	Intégration globale	Intégration globale	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
LES ORMES	892 378 423	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	NC	NC	2,47%	2,47%	0,00%	0,00%
LA FERME DE LA CORDE	880 916 150	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration proportionnelle	NC	33,33%	0,00%	33,33%	0,00%
MURS GALET	894 251 842	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	NC	NC	9,79%	0,00%	0,00%	0,00%
GALET	894 184 738	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	NC	NC	9,79%	0,00%	0,00%	0,00%
TANNERIE	902 973 155	19 rue Raymond Soulas 44400 Reze	Mise en équivalence	NC	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%
Sous-palier :								
KERISPER	904 955 762	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Mise en équivalence	NC	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%
LE LODGE KERISPER	452 283 989	4 rue du Latz Kerisper 56470 La Trinité-sur-Mer	Mise en équivalence	NC	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%

	Entrée de périmètre (Création)
	Entrée de périmètre (Acquisition)
	Entrée de périmètre (Intégration proportionnelle)
	Mouvement de périmètre (Société fusionnée)

7 Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation

7.1 Référentiel comptable

Les comptes annuels du Groupe ONE EXPERIENCE sont établis conformément au règlement relatif aux comptes consolidés en vigueur en France.

Les dispositions du règlement n°20.01 du Comité de Réglementation Comptable, homologué le 09 octobre 2020, sont appliquées.

Ce règlement, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, unifie, abroge et remplace le principal règlement relatif aux comptes consolidés en règles françaises (règlement. CRC 99-02 pour les sociétés commerciales).

L'exercice du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 intègre la première application du Règlement ANC 2020-01 dont les conséquences pour le Groupe sont :

- L'inscription au bilan des contrats de crédit-bail et des contrats assimilés ;
- Les écarts de conversion constatés, tant sur les éléments du bilan d'ouverture que sur le résultat, sont portés, pour la part revenant à l'entité consolidante, dans ses capitaux propres au poste « Ecart de conversion » et pour la part des tiers au poste « Intérêts minoritaires ».

Ce changement de référentiel n'a pas d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe ONE EXPERIENCE. L'application des méthodes du règlement ANC 2020-01 est présentée en 7.3.1.

7.2 Modalités de consolidation

7.2.1 Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes relatifs à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 pour toutes les sociétés. Toutes les participations significatives dont One Expérience assurent le contrôle exclusif, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le contrôle exclusif de droit est reconnu dès lors que la société détient plus de 50% des droits de vote.

Le contrôle exclusif de fait est reconnu dès lors que la société exerce un contrôle effectif de la société. Ce dernier est également présumé si la société-mère détient une fraction des droits de vote supérieure à 40% et qu'aucun autre associé ne détient une part supérieure.

Les sociétés dans lesquelles le contrôle conjoint est exercé sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Celles dans lesquelles ONE EXPERIENCE exerce une influence notable et détient directement ou indirectement plus de 20% du capital sont mises en équivalence.

Toutes les participations répondant aux critères ci-dessus sont consolidées.

Toutes les transactions importantes entre les sociétés consolidées sont éliminées.

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits « intérêts minoritaires » ;
- Éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres

entreprises consolidées.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ; aucun intérêt minoritaire n'est donc constaté ;
- Éliminer les opérations et comptes entre intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entreprise intégrée proportionnellement.

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- Éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

7.2.2 Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires correspondent à la part des tiers dans les capitaux propres et le résultat de chaque société consolidée.

Lorsque la part revenant aux intérêts minoritaires dans les capitaux propres d'une entreprise consolidée devient négative, l'excédent ainsi que les pertes ultérieures imputables aux intérêts minoritaires peuvent être supportés par le Groupe, sauf si les associés ou actionnaires minoritaires ont l'obligation formelle de combler ces pertes.

Si, ultérieurement, l'entreprise consolidée réalise des bénéfices, les intérêts majoritaires sont alors crédités de tous ces profits jusqu'à ce que la partie qu'ils avaient assumée des pertes imputables aux intérêts minoritaires ait été totalement éliminée.

7.2.3 Élimination des opérations intragroupes

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminées dans les comptes consolidés.

7.2.4 Méthodes de conversion des comptes des sociétés étrangères

Les filiales de la société ONE EXPERIENCE constituant des entreprises étrangères autonomes, leurs comptes ont été convertis selon la méthode du cours de clôture :

- Les postes du bilan sont convertis en euros au taux de clôture ;
- Les postes du compte de résultat sont convertis au taux moyen de l'exercice ;
- L'écart de conversion mis en évidence est inclus dans les capitaux propres consolidés au poste « écarts de conversion », et n'affecte pas le résultat.

7.2.5 Écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions réglementaires, les écarts d'acquisition représentent la différence entre :

- Le coût d'acquisition des titres de participation ;
- La quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition.
- Un écart d'acquisition positif a été constaté au 30/06/2017 à la suite de l'acquisition des titres de LA BOULEAUNIERE par ONE EXPERIENCE pour un montant de 598 K€.
- Un écart d'acquisition positif a été constaté au 30/06/2017 à la suite de l'acquisition des titres LES TERRASSES DU MONT-BLANC par ONE EXPERIENCE pour un montant de 2 223 K€.
- Un écart d'acquisition positif a été constaté au 30/06/2017 à la suite de l'acquisition des titres de

JAFO par ONE EXPERIENCE pour un montant de 2 527 K€.

- Un écart d'acquisition positif a été constaté au 28/06/2019 à la suite de l'acquisition des titres de RAMBAGH par ONE EXPERIENCE pour un montant de 620 K€.
- Un écart d'acquisition positif a été constaté au 31/12/2020 à la suite de l'acquisition des titres de la société LIVESTORY par ONE EXPERIENCE pour un montant de 799 K€.
- Un écart d'acquisition positif a été constaté au 16/12/2021 à la suite du rachat des titres complémentaires de la société THE GAME FACTORY par ONE EXPERIENCE FACTORY pour un montant de 19 K€.
- Un écart d'acquisition positif a été constaté au 01/12/2021 à la suite de l'acquisition des titres mis en équivalence de la société LE LODGE KERISPER par KERISPER pour un montant de 540 K€. Cet écart d'acquisition tient compte de la détention à hauteur de 20% de KERISPER, et dont le prix de cession est conclu sur la base des comptes sociaux d'une durée de 14 mois.

7.2.6 Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2021, d'une durée de 12 mois, à l'exception des sociétés créées ou acquises entrant dans le périmètre au cours de l'exercice 2021, dont la durée est fonction de leur date de création ou d'acquisition.

7.3 Méthodes et règles d'évaluation

Les principes et méthodes appliqués par le Groupe sont les suivants :

7.3.1 Application des méthodes

L'application des méthodes du règlement ANC 2020-01 est la suivante :

Application des méthodes de référence	Obligatoire / de référence	Note
Comptabilisation des contrats de crédit-bail et des contrats assimilés	Obligatoire	7.3.4
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Référence	N/A
Etalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	Obligatoire	N/A
Comptabilisation des écarts de conversion au bilan actif/passif	Obligatoire	N/A
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	Référence	N/A

7.3.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

7.3.2.1 Frais de recherche et développement

Les dépenses pour des produits, procédés nouveaux ou sensiblement améliorés sont comptabilisés comme actifs dans le bilan si le produit ou le procédé est technologiquement ou commercialement viable et que le Groupe dispose des ressources nécessaires pour achever son développement. Les frais activés peuvent inclure les coûts des matériaux, le travail direct et une quote-part raisonnable des coûts indirects.

Les frais activés en immobilisations respectent les critères suivants :

- Faisabilité technique ;
- Intention d'achever le projet ;
- Capacité d'utiliser ou de vendre ;
- Avantages économiques futurs ;
- Ressources suffisantes ;
- Evaluation fiable des dépenses.

7.3.2.2 Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles

Les méthodes et durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Frais de recherche	Linéaire	3 ans
Logiciels	Linéaire	1 à 5 ans

7.3.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production, abstraction faite de toutes charges financières.

L'amortissement est calculé en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

Les principales méthodes d'amortissement et durées d'utilisation retenues sont les suivantes :

Immobilisations corporelles	Méthode	Durée
Constructions	Linéaire	50 ans
Installations techniques, matériel et outillage	Linéaire	5 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans à 25 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 à 10 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	8 ans

7.3.4 Contrats de crédit-bail et contrats assimilés

Les opérations significatives réalisées au moyen d'un contrat de crédit-bail et contrats assimilés, sont retraitées selon des modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine au contrat. Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités, et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte. Au 31/12/2021, aucune opération de crédit-bail impacte les comptes consolidés.

7.3.5 Immobilisations financières

Ce poste est constitué de dépôts et cautionnements versés, n'ayant pas lieu d'être dépréciés.

Une dépréciation est susceptible d'être constatée lorsque la valeur d'inventaire des participations, prenant entre autres la quote-part d'actif net, devient inférieure à leur coût d'acquisition.

7.3.6 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée nominativement lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

7.3.7 Trésorerie et valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, hors frais accessoires.

Une dépréciation est constituée lorsque le cours de bourse ou la valeur probable de réalisation sont inférieurs à la valeur d'achat.

7.3.8 Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôt sur les résultats correspond à l'impôt exigible de chaque entité fiscale consolidée, corrigé s'il y a lieu des impositions différées.

Conformément aux prescriptions du règlement ANC n°2020.01, le Groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- De différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- De crédits d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux d'impôt en vigueur pour chaque société.

Les impôts différés, actifs ou passifs, sont compensés entre eux au niveau de chaque entité fiscale et sont portés pour leur montant net, au passif dans les provisions pour risques et charges, ou le cas échéant à l'actif.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que :

- Si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ;
- Ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

7.3.9 Engagements de retraite et prestations assimilés

Le montant des droits, qui seraient acquis par les salariés pour le calcul des indemnités de départ à la retraite, est généralement déterminé en fonction de leur ancienneté et en tenant compte de la probabilité de présence dans l'entreprise à l'âge de la retraite. Aucun engagement n'a été constaté à la clôture de l'exercice.

7.3.10 Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des événements ou opérations inhabituels distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

7.3.11 Comparabilité des exercices

Les états financiers au 31 décembre 2021 intègrent les postes du compte de résultat des sociétés sur une durée de 12 mois d'activité.

8 Explication des comptes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés.

8.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se décomposent de la manière suivante :

En K€	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition	7 325		7 325
Frais d'établissement	2	-2	
Concessions, brevets, licences	22	-16	7
Fonds commerciaux	535		535
Autres immobilisations incorporelles	77		77
Total immobilisations incorporelles	7 961	-18	7 943

Les variations des immobilisations incorporelles hors écart d'acquisition sont les suivantes :

En K€ - Flux des immobilisations incorporelles (hors écarts d'acquisition)	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
Clôture N-1	484	-14	471
Augmentations	101	-4	97
Diminutions			
Clôture N	636	-18	618

Les écarts d'acquisition portent sur les sociétés suivantes :

En K€	31/12/2020	Mouvements de périmètre	Amortissements Dépréciations	31/12/2021
Valeurs brutes				
La Bouleauinière	598			598
Les Terrasses du Mont-Blanc	2 223			2 223
JAFO	2 527			2 527
Rambagh	620			620
Livestory	799			799
The Game Factory		19		19
Le Lodge Kerisper		540		540
Total valeurs brutes	6 766	559		7 325
Amortissements et dépréciations				
Total amortissements et dépréciations				
Valeurs nettes				
La Bouleauinière	598			598
Les Terrasses du Mont-Blanc	2 223			2 223
JAFO	2 527			2 527
Rambagh	620			620
Livestory	799			799
The Game Factory		19		19
Le Lodge Kerisper		540		540
Total valeurs nettes	6 766	559		7 325

Un écart d'acquisition positif a été constaté au 28/06/2019 à la suite de l'acquisition des titres de la société RAMBAGH par ONE EXPERIENCE pour un montant de 620 K€.

Un écart d'acquisition positif a été constaté au 30/06/2017 à la suite de l'acquisition des titres de la société LA BOULEAUNIERE par ONE EXPERIENCE pour un montant de 598 K€.

Un écart d'acquisition positif a été constaté au 30/06/2017 à la suite de l'acquisition des titres de la société LES TERRASSES DU MONT-BLANC par ONE EXPERIENCE pour un montant de 2 223 K€.

Un écart d'acquisition positif a été constaté au 30/06/2017 à la suite de l'acquisition des titres de la société JAFO par ONE EXPERIENCE pour un montant de 2 527 K€.

Un écart d'acquisition positif a été constaté au 31/12/2020 à la suite de l'acquisition des titres de la société LIVESTORY par ONE EXPERIENCE pour un montant de 799 K€.

Un écart d'acquisition positif a été constaté au 16/12/2021 à la suite du rachat des titres complémentaires de la société THE GAME FACTORY par ONE EXPERIENCE FACTORY pour un montant de 19 K€.

Un écart d'acquisition positif a été constaté au 01/12/2021 à la suite de l'acquisition des titres mis en équivalence de la société LE LODGE KERISPER par KERISPER pour un montant de 540 K€. Cet écart d'acquisition tient compte de la détention à hauteur de 20% de KERISPER, et dont le prix de cession est conclu sur la base des comptes sociaux d'une durée de 14 mois.

Les écarts d'acquisition n'ont pas fait l'objet de dépréciation au 31 décembre 2021.

8.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles se décomposent de la manière suivante :

En K€	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
Terrains	333		333
Constructions	3 663	-715	2 947
Installations techniques, matériel et outillages industriels	192	-126	66
Autres immobilisations corporelles	2 113	-1 656	458
Immobilisations corporelles en cours	318		318
Total immobilisations corporelles	6 619	-2 497	4 122

Les variations des immobilisations corporelles sont les suivantes :

En K€	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
Clôture N-1	5 826	-2 193	3 633
Augmentations	365	-295	69
Diminutions			
Ecart de change	10	-6	4
Clôture N	6 619	-2 497	4 122

8.3 Immobilisations financières

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
Titres de participations	3		3
Dépôts et cautionnements	30		30
Total immobilisations financières	33		33

Les variations des immobilisations financières sont les suivantes :

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
Clôture N-1	30		30
Mouvements de périmètre	-13		-13
Augmentations	16		16
Clôture N	33		33

8.4 Titres mis en équivalence

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
TANNERIE	1		1
<u>Sous-palier KERISPER</u>			
KERISPER	-561		-561
LE LODGE KERISPER	22		22
Total titres mis en équivalence	-538		-538

8.5 Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours comprennent :

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
Matières premières	1		1
En-cours de biens et services	13		13
Total stocks et en-cours	14		14

La société LA FERME DE LA CORDE possède des stocks à hauteur de 14 K€ à la clôture de l'exercice.

8.6 Ventilation des créances

Les créances en valeurs nettes se décomposent, de la manière suivante :

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
Avances et acomptes versés sur commandes	6		6
Clients	433	-55	378
Clients factures à émettre	8		8
Créances sociales	5		5
Autres créances fiscales (hors IS)	251		251
Total créances d'exploitation	704	-55	649
Comptes courants débiteurs	294		294
Débiteurs divers	32	-13	20
Charges à répartir	5		5
Total créances hors exploitation	332	-13	319
Charges constatées d'avance	37		37
Total des créances	1 073	-68	1 005

A la clôture de l'exercice, une dépréciation des créances clients pour -55 K€ a été constatée dans les comptes de la société RAMBAGH (contre -53 K€ au 31 décembre 2020).

Les créances se décomposent, par échéance, de la manière suivante :

En K€	Valeurs brutes	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Avances et acomptes versés sur commandes Clients	6	6	
Clients factures à émettre	433	433	
Créances sociales	8	8	
Autres créances fiscales (hors IS)	5	5	
Total créances d'exploitation	704	704	
Comptes courants débiteurs	294		294
Débiteurs divers	32	32	
Charges à répartir	5	5	
Total créances hors exploitation	332	37	294
Charges constatées d'avance	37	37	
Total des créances	1 073	778	294

A la clôture de l'exercice, les comptes courants débiteurs de 294 K€ non éliminés aux bornes du Groupe sont détenus par ONE EXPERIENCE envers :

- Les sociétés mises en équivalence (157 K€ pour KERISPER et 92 K€ pour TANNERIE) ;
- Les sociétés ne faisant pas partie du périmètre de consolidation (23 K€ pour MURS GALET, 12 K€ pour LES ORMES et 10 K€ pour GALET).

8.7 Trésorerie active

La trésorerie active se décompose de la manière suivante :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	323	268
Total trésorerie active	323	268

8.8 Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital social est de 7 743 312 €, contre 7 381 944 € au 31 décembre 2020.

La composition du capital apporté est la suivante :

Nombre d'actions à la fin de l'exercice 2020	7 381 944
Augmentation de capital 01/2021	161 000
Augmentation de capital 04/2021	150 000
Augmentation de capital 11/2021	50 368
Nombre d'actions à la fin de l'exercice 2021	7 743 312

8.9 Dettes financières

La nature des dettes financières est la suivante :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Autres emprunts obligataires		898
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 466	2 223
Autres emprunts et dettes assimilés	6	89
Intérêts courus non échus	1	46
Concours bancaires courants	100	96
Total dettes financières	3 572	3 353

La variation des dettes financières est la suivante :

En K€	Autres emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires courants	Autres emprunts et dettes assimilés	Intérêts courus non échus	Solde
Clôture N-1	898	2 223	96	89	46	3 353
Mouvements de périmètre		418				418
Augmentations			3	3		6
Remboursements	-52	-107				-159
Variation					-46	-46
Transfert de comptes à comptes	-846	931		-85		
Clôture N		3 466	100	6	1	3 572

Au cours de l'exercice, la variation des autres emprunts obligataires comprend :

- Les remboursements des sociétés ONE EXPERIENCE HOTELS (-33 K€) et LES RHODOS (-19 K€) ;
- Le reclassement des emprunts de -846 K€ en autres emprunts auprès des établissements de crédit.

La variation des emprunts auprès des établissements de crédit comprend :

- Les emprunts contractés par la société LA FERME DE LA CORDE pour 418 K€, entrante dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2021 à hauteur de 33,33% ;
- Les remboursements des sociétés LES TERRASSES DU MONT-BLANC (-55 K€), LA BOULEAUNIERE (-32 K€), LA FERME DE LA CORDE (-14 K€) et ONE EXPERIENCE (-6 K€).

8.10 Dettes d'exploitation et hors exploitation

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs et comptes rattachés	426	247
Factures non parvenues	160	172
Avoirs à émettre	38	
Dettes sociales (personnel, organismes sociaux...)	92	29
Dettes fiscales (hors IS)	190	57
Total dettes d'exploitation	907	504
Fournisseurs d'immobilisations	3	3
Etat - impôts sur les bénéfices	4	3
Comptes courants créditeurs	193	90
Dettes diverses	367	109
Total dettes hors exploitation	568	204
Produits constatés d'avance	44	10
Total des dettes	1 519	718

Les dettes se décomposent, par échéance, de la manière suivante :

En K€	Valeurs brutes	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Fournisseurs et comptes rattachés	426	426	
Factures non parvenues	160	160	
Avoirs à émettre	38	38	
Dettes sociales (Personnel, organismes sociaux...)	92	92	
Dettes fiscales (Hors IS)	190	190	
Total dettes d'exploitation	907	907	
Fournisseurs d'immobilisations	3	3	
Etat - impôts sur les bénéfices	4	4	
Comptes courants créditeurs	193		193
Dettes diverses	367	367	
Total dettes hors exploitation	568	375	193
Produits constatés d'avance	44	44	
Total des dettes	1 519	1 326	193

A la clôture de l'exercice, les comptes courants créditeurs de 193 K€ sont principalement constitués par ONE EXPERIENCE (76 K€), LIVESTORY (70 K€) et LA FERME DE LA CORDE (20 K€).

8.11 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice figurant en résultat d'exploitation est détaillé de la manière suivante :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de prestations de services	1 984	717
Ventes de marchandises	12	
Autres produits annexes	12	
Total chiffre d'affaires	2 009	717

Le chiffre d'affaires est principalement réalisé par ONE EXPERIENCE FACTORY (1 034 K€), LIVESTORY (653 K€) et ONE EXPERIENCE HOTELS (256 K€).

8.12 Détail des charges d'exploitation

Les charges d'exploitation figurant en résultat d'exploitation sont détaillées de la manière suivante :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-116	-75
Achats d'études et prestations de services	-531	-19
Achats non stockés, matériel et fournitures	-55	-46
Autres charges externes et autres charges d'exploitation	-958	-521
Impôts, taxes et versements assimilés	-39	-37
Rémunération du personnel	-325	-201
Charges sociales	-74	-12
Dotations des amortissements et provisions d'exploitation	-301	-279
Autres charges d'exploitation	-18	-22
Total charges d'exploitation	-2 417	-1 213

Les achats d'études et prestations de services pour -531 K€ sont principalement supportées par les sociétés LIVESTORY (-289 K€) et ONE EXPERIENCE FACTORY (-240 K€).

Les autres charges externes et autres charges d'exploitations sont principalement supportées par les sociétés :

- ONE EXPERIENCE FACTORY pour -416 K€, dont -198 K€ de rémunérations d'honoraires, -116 K€ de frais de déplacements et -46 K€ de frais d'entretien ;
- LIVESTORY pour -317 K€ de frais de sous-traitance.

8.13 Résultat financier

Le résultat financier se décompose comme suit :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Autres intérêts et produits assimilés	1	
Total produits financiers	1	0
Intérêts et charges financiers	-66	-62
Total charges financières	-66	-62
Résultat financier	-66	-62

8.14 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel se compose de la manière suivante :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Reprises de provisions exceptionnelles		7
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-5	-8
Résultat exceptionnel	-5	0

8.15 Autres informations

8.15.1 Evénements postérieurs à la clôture

La crise sanitaire liée au coronavirus COVID-19 a créé une situation incertaine sur les premiers mois de l'exercice 2022. A ce stade, il est difficile d'en mesurer les impacts sur l'activité 2022.

Le Groupe continue de mettre en place les mesures appropriées pour répondre aux besoins de ses clients, tout en garantissant la sécurité de ses employés.

8.15.2 Transactions avec les parties liées et rémunération des dirigeants

Néant.

8.15.3 Effectifs des sociétés intégrées globalement

Effectifs	31/12/2021	31/12/2020
Cadres	6	1
Employés	7	5
Agents de maîtrise	2	2
Contrats pro. et d'apprentissage	5	0
Total des effectifs	20	8

8.15.4 Engagements hors bilan

8.15.4.1 Engagements donnés

Contrat de location immobilière

Au 31 décembre 2021, l'engagement de paiement futur minimal s'élève pour un montant de 2 870 K€.

En effet, la société TANNERIE a souscrit un contrat de bail immobilier le 19/07/2021 financé pour un montant de total de 2 870 K€, remboursable sur une durée de 15 ans. Le remboursement est prévu sur le premier trimestre 2022.

8.15.4.2 Engagements reçus

Néant.

8.15.5 Passifs éventuels

Néant.

8.15.6 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 13 K€ au titre de l'exercice clos le 31/12/2021 pour les sociétés intégrées globalement (contre 17 K€ au 31/12/2020).

8.15.7 Effet du conflit russo-ukrainien

La guerre en Ukraine déclenchée par la Russie le 24 février 2022 aura des conséquences économiques et financières importantes au niveau mondial.

Les sanctions qui visent la Russie devraient avoir des incidences significatives pour les sociétés ayant des activités ou un lien d'affaires avec la Russie.

A ce jour, le Groupe n'est pas directement impacté par le conflit russo-ukrainien, n'ayant pas d'activité ou de partenaire stratégique implanté dans les pays concernés.

9 Informations proforma

9.1 Périmètre de consolidation proforma

Les sociétés GALET et MURS GALET entrent dans le périmètre de consolidation proforma, intégrées globalement à hauteur de 100% au 31 décembre 2021 (pour un exercice de 12 mois).

Société	N° Siren	Siège social	Méthode de consolidation 31/12/2021	Méthode de consolidation 31/12/2020	% contrôle 31/12/2021	% contrôle 31/12/2020	% intérêt 31/12/2021	% intérêt 31/12/2020
ONE EXPERIENCE	824 187 579	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère
ONE EXPERIENCE FACTORY	831 284 849	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
JAFO	408 786 424	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
LES TERRASSES DU MONT BLANC	819 676 123	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
LA BOULEAUNIERE	821 749 926	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
THE GAME FACTORY	849 739 289	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration proportionnelle	Intégration proportionnelle	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%
LES RHODOS	849 449 947	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
ONE EXPERIENCE HOTELS	849 492 244	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
RAMBAGH	2 806 392 000 033	N°61 Q.I SIDI GHANEM MARRAKECH	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Livestory	889 537 593	68 rue des Bergers 75015 Paris	Intégration globale	Intégration globale	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
LES ORMES	892 378 423	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	NC	NC	2,47%	2,47%	0,00%	0,00%
LA FERME DE LA CORDE	880 916 150	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration proportionnelle	NC	33,33%	0,00%	33,33%	0,00%
MURS GALET	894 251 842	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	NC	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
GALET	894 184 738	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	NC	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
TANNERIE	902 973 155	19 rue Raymond Soulas 44400 Reze	Mise en équivalence	NC	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%
Sous-palier :								
KERISPER	904 955 762	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Mise en équivalence	NC	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%
LE LODGE KERISPER	452 283 989	4 rue du Latz Kerisper 56470 La Trinité-sur-Mer	Mise en équivalence	NC	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%

	Entrée de périmètre (Création)
	Entrée de périmètre (Acquisition)
	Entrée de périmètre (Intégration proportionnelle)
	Mouvement de périmètre (Société fusionnée)

9.2 Bilan consolidé proforma

Proforma - En K€	31/12/2021
<u>Actif immobilisé</u>	
Immobilisations incorporelles	8 229
Immobilisations corporelles	5 272
Immobilisations financières	33
Titres mis en équivalence	-538
Total de l'actif immobilisé	12 996
<u>Actif circulant</u>	
Stocks et en-cours	14
Créances d'exploitation	673
Créances hors exploitation	343
Charges constatées d'avance	37
Trésorerie	544
Total de l'actif circulant	1 612
Total de l'actif	14 608

Proforma - En K€	31/12/2021
<u>Capitaux propres</u>	
Capital	7 743
Primes	1 714
Réserves	-1 304
Ecart de conversion	-7
Résultat net	-319
Total des capitaux propres - Part du groupe	7 827
Intérêts minoritaires	1
Capitaux propres de l'ensemble	7 828
<u>Dettes</u>	
Dettes financières	4 777
Dettes d'exploitation	1 067
Dettes hors exploitation	892
Produits constatés d'avance	44
Total du passif circulant	6 780
Total du passif	14 608

9.3 Compte de résultat consolidé proforma

Proforma - En K€	31/12/2021
Produits d'exploitation	
Chiffre d'affaires	2 368
Autres produits d'exploitation	173
Charges d'exploitation	
Achats consommés	-774
Charges externes et autres	-1 051
Impôts, taxes et versements assimilés	-47
Charges de personnel	-557
Dotations aux amortissements et provisions	-331
Autres charges de gestion courante	-19
Résultat d'exploitation avant dotations des écarts d'acquisition	-238
Résultat d'exploitation après dotations des écarts d'acquisition	-238
Produits financiers	0
Charges financières	-73
Résultat financier	-73
Résultat courant avant impôt	-311
Résultat exceptionnel	-5
Impôts sur les bénéfices	-1
Résultat net des sociétés intégrées	-317
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-2
Résultat de l'ensemble consolidé	-319
Intérêts minoritaires	1
Résultat net - Part du groupe	-319

	31/12/2021
EBITDA	93
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	
Dotations aux amortissements et provisions	-331
EBIT	-238

Il s'agit principalement des dotations aux amortissements des immobilisations corporelles.

16.2. VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

16.2.1. Rapport d'audit du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société ONE EXPERIENCE,

1- Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ONE EXPERIENCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport et qui se traduisent par une perte de 309 744 €.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de Déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

III -Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

Evaluation des écarts d'acquisition

Ce poste fait l'œuvre de test de dépréciations par la Direction et dont les modalités sont décrites dans la note de l'annexe intitulée « Ecart d'acquisition ».

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des modalités de mise en œuvre de ces tests; à

apprécier les estimations et les hypothèses intervenant dans l'évaluation de la valeur recouvrable de ces écarts d'acquisitions (notamment la valeur de marché des biens), et à vérifier que l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée.

Autres aspects relatifs à l'établissement des comptes consolidés

Plus globalement, les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

IV- Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données par le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

V- Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

VI- Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de Commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre des comptes consolidés, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris, le 15 Avril 2022

BCRH & Associés

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Paul Gauteur

16.2.2. Rapport d'audit du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2020

A l'Assemblée générale de la société One Expérience,

I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ONE EXPERIENCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport et qui se traduisent par une perte de 388 506 €.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de Déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

III - Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- **Evaluation des écarts d'acquisition**
Ce poste fait l'œuvre de test de dépréciations par la Direction et dont les modalités sont décrites dans la note de l'annexe intitulée « Ecart d'acquisition ». Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des modalités de mise en œuvre de ces tests, à apprécier les estimations et les hypothèses intervenant dans l'évaluation de la valeur recouvrable de ces écarts d'acquisitions (notamment la valeur de marché des biens), et à vérifier que l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée.
- **Autres aspects relatifs à l'établissement des comptes consolidés**
Plus globalement, les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

IV - Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données par le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

V- Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle

estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

VI - Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de Commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre des comptes consolidés, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer

une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris, le 15 juillet 2021

BCRH & Associés

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Paul Gauteur

16.3. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

16.3.1. Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

La Société n'a pas versé de dividende au cours des trois derniers exercices.

16.3.2. Politique de distribution de dividendes

Il n'est pas prévu d'initier une politique de versement de dividende, à court ou moyen terme, compte tenu du stade de développement de la Société, afin de mobiliser les ressources disponibles au financement de son plan de développement.

16.4. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

A la date du présent Document d'Information, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière, l'activité ou les résultats de la Société.

16.5. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 31 décembre 2021.

17. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Sauf indication contraire, les références aux statuts dans le présent chapitre s'entendent des statuts de la Société adoptés par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 30 mai 2022.

17.1. CAPITAL SOCIAL

17.1.1. Montant du capital social

Le capital social, libéré intégralement, est fixé à 7 753 312 €, divisé en 7 753 312 actions de 1 € de nominal chacune.

17.1.2. Titres non représentatifs du capital

A la date du présent du Document d'Information, il n'existe aucun titre non représentatif du capital.

17.1.3. Actions détenues par la Société ou pour son compte propre

Néant.

17.1.4. Autres titres donnant accès au capital

Cf. sections 12.3 et 13.2 du présent Document d'Information sur les BSPCE attribués par la Société.

17.1.5. Capital social autorisé

N°	Délégations de l'assemblée générale au conseil d'administration	Fin de la délégation
8.	<u>Assemblée Générale du 30 juin 2020</u> : Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration en vue de procéder à des attributions d'actions gratuites existantes ou à créer. Plafond : 10% Durée : 38 mois	30.08.2023
7.	<u>Assemblée Générale du 30 mai 2022</u> : Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce Durée : 18 mois	30.11.2023

N°	Délégations de l'assemblée générale au conseil d'administration	Fin de la délégation
11.	<u>Assemblée Générale du 30 mai 2022</u> : Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'une ou plusieurs augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories définies de personnes conformément aux dispositions de l'article L.225-138 du Code de commerce). Plafond : 2.500.000 € Durée : 18 mois	30.11.2023
12.	<u>Assemblée Générale du mai 2022</u> : Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par l'émission d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'une offre au public visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier (placement privé). Plafond : 2.500.000 € Durée : 26 mois	30.07.2024
13.	<u>Assemblée Générale du 30 mai 2022</u> : Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public, autre que celles visées à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Plafond : 2.500.000 € Durée : 26 mois	30.07.2024
14.	<u>Assemblée Générale du 30 mai 2022</u> : Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, notamment des bons de souscription d'actions attribués gratuitement à tous les actionnaires, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond : 2.500.000 € Durée : 26 mois	30.07.2024
15.	<u>Assemblée Générale du 30 mai 2022</u> : Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues Plafond : 10% du capital Durée : 24 mois	30.05.2024

N°	Délégations de l'assemblée générale au conseil d'administration	Fin de la délégation
17.	Assemblée Générale du 30 mai 2022 : Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise. Plafond : 500.000 BSPCE Durée : 18 mois	30.11.2023

17.1.6. Information sur le capital de tout membre de la Société faisant l'objet d'une option

Néant.

17.1.7. Historique du capital social

Le tableau ci-après présente l'évolution du capital de la Société au cours sa constitution :

Date de l'opération	Augmentation	Nombre d'actions créées ou annulées	Valeur nominale	Montant opération	Nouveau capital social	Nombre d'actions après opération
29-nov.-16	Constitution	10 000 actions	1,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000 actions
16-juin-17	Apport en nature rémunéré en actions	5 032 000 actions	1,00 €	5 032 000,00 €	5 042 000,00 €	5 042 000 actions
25-juil.-17	Augmentation de capital par placement privé	831 719 actions	1,00 €	831 719,00 €	5 873 719,00 €	5 873 719 actions
25-mars-19	Augmentation de capital par placement privé	365 625 actions	1,00 €	365 625,00 €	6 239 344,00 €	6 239 344 actions
15-mai-19	Augmentation de capital par placement privé	78 125 actions	1,00 €	78 125,00 €	6 317 469,00 €	6 317 469 actions
28-juin-19	Apport en nature rémunéré en actions	251 250 actions	1,00 €	251 250,00 €	6 568 719,00 €	6 568 719 actions
31-janv.-20	Augmentation de capital réservée	375 725 actions	1,00 €	375 725,00 €	6 944 444,00 €	6 944 444 actions
04-mars-20	Augmentation de capital réservée	37 500 actions	1,00 €	37 500,00 €	6 981 944,00 €	6 981 944 actions
15-déc.-20	Apport en nature rémunéré en actions	400 000 actions	1,00 €	400 000,00 €	7 381 944,00 €	7 381 944 actions
22-janv.-21	Apport en nature rémunéré en actions	161 000 actions	1,00 €	161 000,00 €	7 542 944,00 €	7 542 944 actions
02-avr-21	Augmentation de capital réservée	150 000 actions	1,00 €	150 000,00 €	7 692 944,00 €	7 692 944 actions
09-nov-21	Augmentation de capital par placement privé	50 368 actions	1,00 €	50 368,00 €	7 743 312,00 €	7 743 312 actions
08-juin-22	Exercice de BSA	10 000 actions	1,00 €	10 000,00 €	7 753 312,00 €	7 753 312 actions

17.1.8. Nantissements, garanties et suretés

Néant.

17.2. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

17.2.1. Objet Social / forme et droits des actions

Article 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet :

- la participation de la société par tous moyens et sous quelques formes que ce soit de toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer ;
- la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, l'acquisition de tous droits sociaux sous toutes leurs formes, de tous biens corporels ou incorporels, meubles ou immeubles, en totalité ou en partie le tout pour son propre compte ;
- toutes prestations de services se rapportant à l'activité spécifiée ou en matière de gestion administratives et financières ;

Et, généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

Article 9 - LIBERATION DES ACTIONS

Les actions souscrites en numéraire doivent être libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Conseil d'Administration dans le délai de cinq (5) ans à compter du jour où l'augmentation du capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque actionnaire.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit le paiement d'un intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

En outre, lorsqu'il n'a pas été procédé dans le délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

Article 10 - FORME DES ACTIONS – IDENTIFICATION DES DETENTEURS DE TITRE

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de leur titulaire, sous réserve de la législation en vigueur et des présents statuts. Toutefois, tant que ces actions ne sont pas intégralement libérées, ils sont obligatoirement au nominatif.

Elles font l'objet d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

La Société adopte le régime des titres au porteur identifiable. La Société est ainsi autorisée à faire usage des dispositions légales prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'associés. Dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, la Société peut demander à tout moment à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Article 11 - TRANSMISSION - LOCATION DES ACTIONS – DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS – OFFRE PUBLIQUE OBLIGATOIRE

1. Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation définitive de celle-ci.
2. La transmission des actions, quelle que soit la forme, s'opère par virement de compte à compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.
3. Les titres de capital et les valeurs mobilières donnant accès au capital sont librement cessibles, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.
4. La location des actions est interdite.
5. Les franchissements de seuils doivent être déclarés dans les conditions prévues par la loi.

En outre, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesser de détenir une fraction égale à 3 % du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage, est tenue d'en informer la société dans un délai de quinze jours à compter du franchissement du seuil de participation à la hausse ou à la baisse, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à son siège social en précisant le nombre d'actions et de droits de vote détenus.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée aux termes de la présente clause sont privées de droit de vote dans les conditions prévues par la loi, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant 3 % au moins du capital ou des droits de vote en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

1. Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

2. Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

3. Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires

17.2.2. Conseil d'administration et direction générale

Article 14 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

14.1 Composition du Conseil d'administration

1. La Société est administrée par un Conseil d'Administration de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) au plus sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

2. Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.

Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente ; il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

3. Si un ou plusieurs sièges d'administrateurs deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, le Conseil d'Administration peut procéder à une ou à des nominations à titre provisoire.

Les nominations d'administrateurs faites par le Conseil d'Administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

S'il ne reste plus qu'un seul ou que deux administrateurs en fonction, celui-ci ou ceux-ci, ou à défaut le ou les Commissaires aux Comptes, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter le Conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Un salarié de la société peut être nommé administrateur sans perdre le bénéfice de son contrat de travail. Toutefois, le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

14.2 Durée de fonctions

La durée de leurs fonctions est de six (6) années.

Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Tout membre sortant est rééligible.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

14.3 Présidence et bureau du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme, parmi ses membres personnes physiques, un président dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Le Conseil d'Administration nomme de même, s'il le juge utile, un ou plusieurs vice-présidents dont il fixe également la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de leur mandat d'administrateur.

Le Conseil peut nommer également un secrétaire même en dehors de ses membres.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus ancien. À défaut, le Conseil désigne parmi ses membres le président de séance.

Le Président, les vice-présidents et le secrétaire peuvent toujours être réélus.

Le Président ne peut être âgé de plus de soixante-cinq (65) ans ; lorsqu'il atteint cette limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office, à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

14.4 Délibérations du Conseil d'Administration

1. Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président.

Toutefois, (i) lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux (2) mois, le tiers au moins des membres du Conseil d'Administration peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé par ces administrateurs, (ii) et lorsque le directeur général n'assume pas les fonctions de Président du Conseil d'Administration comme indiqué à l'Article 15 ci-après, le directeur général peut demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé dans cette demande.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration par tout moyen écrit ou courrier électronique. La réunion a lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit indiqué dans la convocation, y compris à l'étranger.

Les membres du Conseil d'Administration recevront au minimum trois (3) jours avant la date de réunion prévue du Conseil d'Administration, toutes informations nécessaires à leur bonne information avant cette réunion. Toutefois, en cas d'urgence, le Conseil de d'Administration pourra se tenir sans délai à la condition que l'ensemble de ses membres soient présents ou représentés.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement

2. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Le Conseil d'Administration pourra adopter un règlement intérieur afin que les administrateurs assistant aux réunions par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective conformes à la réglementation en vigueur soient réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. Toutefois, ce procédé ne peut être utilisé (i) pour l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ainsi que pour l'établissement des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe et (ii) la nomination ou la révocation du Président du Conseil, du directeur général et des directeurs généraux délégués ainsi qu'à la fixation de leur rémunération.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Un administrateur peut donner, même par lettre ou télécopie, mandat à un autre administrateur de le représenter. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

En cas de partage des voix, le Président dispose d'une voix prépondérante.

3. Le Conseil peut décider de constituer dans son sein ou, ou avec le concours de personnes non-administrateurs, des comités ou commissions chargés d'étudier les questions que lui-même ou son

président renvoient à leur examen ; ces comités ou commission exercent leurs attributions sous sa responsabilité.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur, et signés par le président de séance et par un administrateur ou, en cas d'empêchement du président de séance, par deux administrateurs, sans que l'omission de cette formalité puisse entraîner la nullité des décisions prises.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le directeur général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de président ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Les administrateurs, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telle par le président de séance.

4. Lorsqu'il a été constitué un comité d'entreprise, les délégués de ce comité, désignés conformément aux dispositions du Code du Travail, devront être convoqués à toutes les réunions du Conseil d'Administration.

14.5 Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle les affaires qui la concernent. À cet effet, le président représente le Conseil d'Administration ; en outre, celui-ci peut consentir à tous mandataires de son choix des délégations de pouvoirs.

Toutefois, les décisions du Conseil ne peuvent affecter les pouvoirs conférés par la loi au directeur général, particulièrement lorsque celui-ci n'assume pas les fonctions de président du Conseil d'Administration.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Selon des conditions définies par la loi, le Conseil choisit entre les deux modalités de direction générale, soit un Président nommé Directeur Général, soit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. A cet égard, le Conseil se réunit après chaque nomination ou renouvellement du Président et nomme le Directeur Général. La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. L'option retenue par le Conseil d'Administration est prise pour une durée librement choisie par le Conseil. Le changement de modalité d'exercice de la direction générale par le Conseil d'Administration n'entraîne pas une modification des statuts.

Article 15 – LE DIRECTEUR GENERAL – LES DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES

1. En fonction du choix du mode de la direction générale exercé par le Conseil d'Administration, celui-ci nomme le directeur général choisi parmi les administrateurs ou en dehors d'eux, ou investit son président du statut de directeur général.

2. La décision du Conseil d'Administration précise la durée des fonctions du directeur général et détermine sa rémunération. Le directeur général ne peut pas être âgé de plus de soixante-cinq (65) ans ; si le directeur général vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire lors de la première réunion du Conseil d'Administration tenue après la date de cet anniversaire.

Le directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires, au Conseil d'Administration et au Président du Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Le directeur général est soumis aux dispositions de l'article L. 225-94-1 du Code de Commerce relatives à l'exercice simultané de mandats de directeur général, de membre du directoire, de directeur général unique, d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français.

3. Sur proposition du directeur général, le Conseil d'Administration peut nommer un (1) à cinq (5) directeurs généraux délégués, personnes physiques, chargés d'assister le directeur général. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

4. Le directeur général et les directeurs généraux délégués peuvent désigner tous mandataires spéciaux.

17.2.3. Modalités de modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

17.2.4. Assemblées générales d'actionnaires

Article 21 - ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

21.1 Convocation et lieu de réunion des assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi.

21.2 Accès aux assemblées - pouvoirs

Tout actionnaire peut se faire représenter que par son conjoint, par un autre actionnaire, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix dans les conditions légales et réglementaires, notamment celles prévues à l'article L.225-106 du Code de commerce.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient actionnaires ou non.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dans les conditions fixées par la loi. Le Conseil d'Administration dispose de la faculté d'accepter les formulaires de vote et les procurations qui parviendraient à la Société au-delà de la limite prévue par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'Administration dispose de la faculté de décider que les actionnaires pourront participer et voter aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements.

Deux (2) membres du comité d'entreprise, désignés par le comité dans les conditions fixées par la loi, peuvent assister aux assemblées générales. Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toutes les délibérations requérant l'unanimité des actionnaires.

La participation aux Assemblées Générales, sous quelque forme que ce soit, est subordonnée à un enregistrement ou à une inscription des actions dans les conditions et délais prévus par la réglementation en vigueur.

21.3 Feuille de présence – Bureau – Procès-verbaux

Une feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un membre du Conseil spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé, désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

21.4 Quorum - Majorité

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et ayant le droit de vote, sauf dans les assemblées spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout après déduction des actions privées du droit de vote en application des dispositions légales.

21.5 Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une (1) fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

21.6 Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions ; elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux (2) mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

21.7 Assemblées Spéciales

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions de la catégorie concernée.

Pour le reste, elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires.

Article 22 - DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

18. CONTRATS IMPORTANTS

La Société estime n'avoir conclu que des contrats de la vie courante des affaires.

19. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent Document d'Information sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 8, rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt, ainsi qu'en version électronique sur le site d'Euronext www.euronext.com et sur celui de la Société : www.immo-blockchain.com.

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de l'émetteur devant être mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions légales et réglementaires peuvent être consultés sans frais au siège social de la Société.

A compter de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext Growth, l'information périodique et permanente au sens des dispositions du règlement général de l'AMF sera disponible sur le site Internet de la Société (www.immo-blockchain.com).

L'Emetteur n'entend pas, pour le moment, publier d'information trimestrielle.

20. INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION

20.1. MODALITES DE L'OPERATION

Procédure d'admission :	Admission directe
Nombre de titres composant le capital :	7 753 312
Nombre de titres cédés/émis à l'admission :	Néant
Valeur nominale des actions :	1,0 €
Code ISIN :	FR0013266772
Code Mnémonique :	ALIMB
LEI :	969500RHMIVO2YAU3X84
Service Financier :	BNP Paribas Securities Services
Listing Sponsor :	Euroland Corporate

L'opération de transfert du marché Euronext Access au marché Euronext Growth est réalisée dans le cadre d'une procédure d'admission technique des actions de la société IMMO BLOCKCHAIN. Elle ne nécessite pas de visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de la Note d'Organisation du marché Euronext Access publiée le 17 août 2020.

Motivations de la demande de transfert

Le projet de transfert sur Euronext Growth vise à donner à IMMO BLOCKCHAIN un accès à un marché plus approprié à sa taille et à sa capitalisation boursière avec un cadre réglementaire mieux adapté aux PME. Ce transfert permettra également d'attirer des investisseurs s'intéressant aux sociétés cotées sur Euronext Growth.

Calendrier définitif du transfert de marché de cotation

26 juillet 2022

- Notification par Euronext de la décision d'admission des titres sur Euronext Growth
- Diffusion d'un communiqué de presse par la société et mise en ligne du document d'information

27 juillet 2022

- Diffusion d'un avis Euronext annonçant la radiation des actions ordinaires de la société IMMO BLOCKCHAIN sur Euronext Access
- Diffusion d'un avis Euronext annonçant l'admission des actions ordinaires de la société IMMO BLOCKCHAIN sur Euronext Growth Paris

29 juillet 2022

- Radiation des actions ordinaires de la société IMMO BLOCKCHAIN sur Euronext Access (avant bourse)
- Admission des actions ordinaires de la société IMMO BLOCKCHAIN sur Euronext Growth Paris (à l'ouverture)

20.2. JUSTIFICATIF DU FLOTTANT AU 02 JUIN 2022

Le public représente 39,81% du total des 7 753 312 actions de la Société au 28 juin 2022, soit 39,81% d'une capitalisation boursière totale de 28,53 millions d'euros au 28 juin 2022. Ce montant est à comparer au seuil minimum requis de 2,5 M€ sur Euronext Growth.

20.3. SITUATION DE TRESORERIE

La situation des capitaux propres et de l'endettement financier net de la Société au 31 mai 2022, établie est présentée ci-après :

Situation des Capitaux Propres et des dettes financières	
<i>En milliers d'euros (données consolidées non auditées)</i>	
Total des dettes financières courantes au 31 mai 2022	334
- Faisant l'objet de garanties	0
- Faisant l'objet de nantissements	0
- Sans garanties ni nantissements	334
Total des dettes financières non courantes (hors partie courante des dettes long terme) au 31 mai 2022	3 012
- Faisant l'objet de garanties*	0
- Faisant l'objet de nantissements	0
- Sans garanties ni nantissements	3 012
Capitaux Propres au 31 mai 2022 (hors résultat de la période)	7 810
- Capital Social	7 743
- Réserves	(1 338)
- Primes d'émission	1 714
- Report à nouveau	(310)
- Intérêts minoritaires	1

Situation de l'endettement au 31 mai 2022

<i>En milliers d'euros (données consolidées non auditées)</i>	
A. Trésorerie	631
B. Instruments équivalents	0
C. Titres de placement	0
D. Liquidités (A+B+C)	631
E. Créances financières à court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme	98
G. Parts à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	334
H. Autres dettes financières à court terme	0
I. Dettes financières à court terme (F+G+H)	432
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	(199)
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	3 012
L. Obligations émises	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	0
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)	3 012
O. Endettement financier net (J+N)	2 813

Au 31 mai 2022, le Groupe dispose d'une trésorerie brute de 631 K€ qui amène l'endettement financier net au niveau de 2 813 K€ et une trésorerie nette à moins d'un an (trésorerie brute moins dettes financières à moins d'un an) de 297 K€.

A ce jour, il n'existe aucune dette indirecte ou inconditionnelle.

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OPERATION

Non applicable.

21.2. AUTRES INFORMATIONS VERIFIEES PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Non applicable.

21.3. RAPPORT D'EXPERT

Non applicable.

21.4. INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT D'INFORMATION PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE

Non applicable.