

## ONE EXPERIENCE

Société anonyme à Conseil d'administration  
Siège social : 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  
824 187 579 RCS NANTERRE  
(la « Société »)

### Objet : Liste des conventions réglementées ONE EXPERIENCE (septembre 2024)

---

#### ANNEE 2024

#### PARTS SOCIALES LES RHODOS (2024)

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER (actionnaire détenant plus de 10% du capital)

Objet : cession des parts sociales de la société RHODOS représentant 100% du capital de cette dernière et nouvel engagement de cession à ONE EXPERIENCE.

Contexte : La société RHODOS détient la propriété d'un bien immobilier situé 90, route de la Jorasse – 74700 CORDON (Hôtel) pour l'avoir acquis en 2019 pour un prix d'acquisition de 900K€. Le bien a été financé comme suit :

- un financement bancaire pour un montant de l'ordre de 700K€
- un apport par le Groupe ONE EXPERIENCE d'un montant de l'ordre de 200K€.

Garanties : M. Pascal CHEVALIER s'était porté caution personnelle en garantie du prêt afin que le Groupe ONE EXPERIENCE ne porte aucune garantie et puisse réaliser l'opération.

RHODOS avait au 31 décembre 2023 :

- Une dette bancaire d'environ 570K€
- Un compte courant de ONE EXPERIENCE d'environ 277K€

Le fonds de commerce de ce site a été acquis en 2019 pour un montant de 450.000 € (hors frais) par ONE EXPERIENCE HOTEL (filiale à 100% du Groupe) financé par dette bancaire.

Il s'avère que l'exploitation de ce site ne permet pas de couvrir les deux prêts bancaires.

Début 2024, il a été décidé de céder la société RHODOS (Immobilier) afin d'alléger l'endettement bancaire du Groupe et la pression du remboursement de la dette bancaire mais a toutefois souhaité conserver l'exploitation du fonds de commerce (exploité par ONE EXPERIENCE HOTELS).

Dans ce contexte, il a été décidé de nommer un expert immobilier indépendant (MRICS – VR / REV) afin de déterminer :

- Une valeur locative annuelle de marché fixée à environ 57K€ HT / an
- Une valeur vénale du bien immobilier fixée à 980K€

Il ressort que la cession d'un tel actif immobilier sans le fonds de commerce est plus complexe.

Compte tenu du souhait de procéder rapidement à cette opération, il a été proposé à différentes personnes, dont M. Pascal CHEVALIER, de procéder au rachat de la participation dans la Société.

### Cession initiale

Dans ce contexte et après discussion entre les parties, il a été convenu que M. Pascal CHEVALIER acquiert les RHODOS sur la base de la valorisation de l'actif immobilier retenue par l'expert immobilier indépendant. Les modalités de cession comprennent notamment la reprise de la dette bancaire restant due (570K€), une enveloppe de travaux d'aménagement à prendre en charge par le propriétaire utilisable sur 3 ans (277K€) (à défaut d'utilisation payable en numéraire) et une franchise de loyer de 3 ans accordée à ONE EXPERIENCE HOTELS au titre de l'exploitation du fonds de commerce (172K€), correspondant à une valorisation totale d'environ 1.020.000€, soit un prix supérieur à la valorisation retenue par l'expert, ce qui est considéré comme juste et équitable par rapport aux modalités de cession convenues et du droit de suite ci-dessous.

Aucune garantie n'a été accordée par ONE EXPERIENCE. ONE EXPERIENCE n'a par ailleurs supporté aucun frais de commercialisation.

Dans l'intérêt du Groupe et afin d'éviter toute ambiguïté sur l'équité de cette opération, il a été convenu que s'il était trouvé dans les 24 prochains mois un acquéreur (y compris ONE EXPERIENCE qui pourrait proposer une offre) avec de meilleures conditions, M. Pascal CHEVALIER (i) céderait sa participation audit acquéreur et rétrocéderait à ONE EXPERIENCE la différence par rapport aux conditions initiales ou soit (ii) s'alignerait sur l'offre de l'acquéreur (droit de suite).

Les modalités ainsi convenues permettaient (i) de désendetter rapidement le Groupe et d'alléger le remboursement de la dette bancaire tout en laissant le temps au Groupe de trouver, le cas échéant un autre acquéreur et (ii) de procéder à une amélioration de la gamme de l'hôtel via de nouveaux aménagements.

### Nouvel Engagement

Au cours de l'été 2024, ONE EXPERIENCE a sollicité M. Pascal CHEVALIER afin que le montant de l'enveloppe de travaux d'aménagement de 277K€ initialement prévue soit payée en numéraire selon un court échéancier compte tenu du nouveau besoin de trésorerie du Groupe identifié sur l'année 2024.

M. Pascal CHEVALIER a rappelé les modalités initialement convenues avaient pour objectif (i) de désendetter rapidement le Groupe et d'alléger le remboursement de la dette bancaire tout en laissant le temps au Groupe de trouver un acquéreur et (ii) de procéder à une amélioration de la gamme de l'hôtel via de nouveaux aménagements.

Après échange entre les Parties, en tenant compte (i) de l'équilibre initial de l'opération et (ii) qu'à ce jour aucun acquéreur pour le bien immobilier n'a été identifié et (iii) que les besoins du Groupe ONE EXPERIENCE ont évolué (travaux d'aménagements v/s besoin de trésorerie), les Parties ont accepté de rediscuter de bonne foi des modalités initiales et de convenir des nouvelles modalités suivantes (« Nouvel Engagement »):

- CTB (M. Pascal CHEVALIER) s'engage irrévocablement à céder à ONE EXPERIENCE 100% du capital de la Société le 31 décembre 2024 au plus tard afin (i) de laisser le temps à ONE EXPERIENCE d'organiser le financement du besoin de trésorerie et (ii) de ne pas faire

supporter à ONE EXPERIENCE durant cette période le remboursement de la dette bancaire de la Société ;

- Fixer un prix de reprise de 100% du capital de la Société (prix actions et rachat du compte courant) correspondant uniquement au montant apporté en compte courant par CTB/M. Pascal CHEVALIER dans RHODOS aux fins de rembourser les échéances de prêts bancaires dans la Société. Ces modalités remettront ainsi les Parties comme elles étaient avant la cession intervenue en janvier 2024 et permettront d'organiser un financement du besoin de trésorerie dans un autre cadre.

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2024.

Intérêt pour la Société :

L'opération telle qu'initialement prévue a été considérée dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- Elle permet de réduire l'endettement bancaire du Groupe à hauteur de 570K€ ;
- Elle s'inscrit dans l'orientation décidée par le Groupe de désinvestir (i) les activités d'exploitation non rentables, (ii) les participations majoritaires immobilières non rentables/impliquant un endettement financier trop important, et (iii) les participations immobilières minoritaires ;
- Elle permet à ONE EXPERIENCE de bénéficier d'un droit de suite pendant 2 ans lui permettant le cas échéant (i) de formuler une offre pour réacquérir le bien immobilier ou de (ii) de bénéficier de la revalorisation du bien immobilier si le marché devait évoluer à la hausse ;
- L'équilibre entre (i) la valorisation du bien retenue, (ii) l'existence d'un droit de suite et (iii) les modalités de paiements proposées a été considéré comme juste et équitable ;
- L'opération est réalisée à un prix de marché justifié par un rapport d'expert.

Le Nouvel Engagement a été considéré dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où il permet :

- de prendre en considération l'évolution des besoins du Groupe,
- de fixer un accord permettant de trouver un équilibre entre chacune des parties n'impactant pas la trésorerie du Groupe.

Il n'en demeure pas moins que la stratégie du Groupe reste le désendettement et la diminution du montant des échéances de remboursements bancaires afin que le résultat généré par l'exploitation du Groupe serve au développement et non seulement à rembourser la dette bancaire. La recherche d'un acquéreur pour les murs de l'hôtel reste en cours.

## **CESSION DES PARTS SOCIALES FERME DE LA CORDE (2024)**

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER (actionnaire détenant plus de 10% du capital)

Objet : cession des parts sociales de la société FERME DE LA CORDE représentant 33% du capital de cette dernière (le Groupe ONE EXPERIENCE ne détenait qu'une participation de 33%). M. Pascal CHEVALIER détenant par ailleurs indirectement environ 33% de de la société FERME DE LA CORDE.

Contexte : La société FERME DE LA CORDE détient la propriété d'un bien immobilier situé 8, rue de Saint-Julien – 77150 Férolles-Attilly acquis en 2021 pour un montant de 1,25M€. Des prêts pour des travaux ont été conclus pour un montant d'environ 1,6M €. Ce bien avait pour objet l'organisation d'évènement (séminaire, mariage) mais n'était pas une gestion Hôtelière.

Le financement avait été réalisé de manière égalitaire entre les associés.

Garanties : MM. Pascal CHEVALIER et Laurent DUGAS se sont portés caution personnelle en garantie du prêt, le Groupe ONE EXPERIENCE ayant souhaité ne porter aucune garantie.

FERME DE LA CORDE avait au 31 décembre 2023 :

- Une dette bancaire d'environ 2,6M€ (le Groupe ONE EXPERIENCE reconnaissant en intégration proportionnelle cette dette dans ses comptes).
- Un compte courant de ONE EXPERIENCE d'environ 83,6K€ (financement du remboursement de la dette bancaire).

L'exploitation de ce bien était notamment confiée en 2023 à ONE EXPERIENCE FACTORY (Filiale 100% du Groupe) pour un montant d'environ 5K€HT par mois. Toutefois, il s'est avéré que l'exploitation de ce bien par ONE EXPERIENCE FACTORY au cours de 2023 (sur 9 mois) a été non significative (du fait du positionnement géographique et/ou de la capacité des équipes à commercialiser ce type de bien, et de l'inertie à faire connaître le lieu). Par conséquent, l'exploitation de ce site par ONE EXPERIENCE FACTORY n'était pas rentable et a généré une perte

Par ailleurs, la participation de ONE EXPERIENCE au remboursement de la dette bancaire de FERME DE LA CORDE (à hauteur de sa participation) a un impact d'environ 75K€ par an.

S'agissant d'une participation de 33%, celle-ci était très peu liquide.

Compte tenu de la perte liée à l'exploitation sans perspective d'amélioration et de l'impact du remboursement, le conseil d'administration de ONE EXPERIENCE a demandé début 2024 aux autres associés de FERME DE LA CORDE avec effet rétroactif au 1er janvier 2024 :

- De racheter la participation de ONE EXPERIENCE dans FERME DE LA CORDE (400€ de capital)
- De racheter le compte courant de ONE EXPERIENCE dans FERME DE LA CORDE (83,6K€) afin de ne pas impacter le Groupe du remboursement de la dette qui a été réalisée sur la période ;
- De résilier par anticipation et sans indemnité le bail afin ne plus avoir de pertes liés à l'exploitation.

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2021 (pour l'investissement, cf ci-dessous) et de 2024 pour la cession.

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- Elle permet de réduire l'endettement bancaire du Groupe à hauteur de 870K€
- Elle s'inscrit dans l'orientation décidée par le Groupe de désinvestir (i) les activités d'exploitation non rentables, (ii) les participations majoritaires immobilières non rentables/impliquant un endettement financier trop important, et (iii) les participations immobilières minoritaires.
- L'opération est réalisée à des conditions de marché.

## **CESSION DES PARTS SOCIALES BOULEAUNIÈRE (2024)**

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER (actionnaire détenant plus de 10% du capital)

Objet : cession des parts sociales de la société LA BOULEAUNIÈRE représentant 100% du capital de cette dernière.

Contexte : La société LA BOULEAUNIÈRE détient la propriété d'un bien immobilier situé chemin des étangs – 77880 Grez-sur-Loing. La société LA BOULEAUNIÈRE a acquis en 2016 ce bien pour un montant de 530K€. Des travaux ont été réalisés et financés par endettement bancaire.

Garanties : M. Pascal CHEVALIER s'était porté caution personnelle en garantie du prêt afin que le Groupe ONE EXPERIENCE ne porte aucune garantie.

M. Edouard MASSEAU était le gérant de cette filiale (dans la mesure où il s'agit d'une SARL et que seule une personne physique peut être nommée gérant). M. Edouard MASSEAU ne percevait toutefois aucune rémunération à ce titre.

Cette société avait au 31 décembre 2023 :

- Une dette bancaire d'environ 550K€.
- Un compte courant de ONE EXPERIENCE d'environ 200K€ (après solde des sommes réciproques)

L'exploitation de ce bien était assurée par ONE EXPERIENCE FACTORY, filiale à 100% de ONE EXPERIENCE qui assure l'exploitation de plusieurs actifs au sein du Groupe.

Toutefois, la situation géographique, les contraintes réglementaires et la dégradation des relations avec le voisinage rendent difficile la commercialisation d'événements. L'exploitation de ce site n'était pas rentable et générait une perte.

Ainsi, compte tenu de la perte liée à l'exploitation et de l'impact du remboursement de la dette bancaire, le conseil d'administration de ONE EXPERIENCE a décidé la cession de BOULEAUNIÈRE avec comme indication :

- Une vente basée sur une valorisation du bien immobilier au moins égal à 800K€
- Une résiliation par anticipation et sans indemnité du contrat avec ONE EXPERIENCE FACTORY afin ne pas plus avoir de pertes liés à l'exploitation
- Une cession sans aucune garantie accordée par ONE EXPERIENCE

Compte tenu du souhait de procéder rapidement à cette opération, il a été proposé à différentes personnes, dont M. Pascal CHEVALIER, de procéder au rachat de la participation dans la Société.

Dans ce contexte et après discussion entre les parties, il a été convenu que, M. Pascal CHEVALIER acquiert LA BOULEAUNIÈRE sur la base d'une valorisation du bien immobilier égale à 800K€. Les modalités de cession comprennent notamment la reprise de la dette bancaire restant due (550K€), un paiement immédiat, et un paiement échelonné sur 2 ans (200K€). Dans l'intérêt du Groupe et afin d'éviter toute ambiguïté sur l'équité de cette opération, il a été convenu que s'il était trouvé un acquéreur (y compris ONE EXPERIENCE qui pourrait proposer une offre) avec de meilleures conditions dans les 24 prochains mois, M. Pascal CHEVALIER soit (i) céderait sa participation audit

acquéreur et rétrocéderait à ONE EXPERIENCE la différence par rapport aux conditions initiales ou soit (ii) il s'alignerait sur l'offre de l'acquéreur (droit de suite).

ONE EXPERIENCE n'a par ailleurs supporté aucun frais de commercialisation.

Le Groupe a sollicité la nomination d'un expert immobilier indépendant (MRICS – VR / REV) afin de déterminer la valeur vénale du bien immobilier et de conforter le prix de cession convenu. Aux termes du rapport de l'expert indépendant, il ressort une valorisation de l'actif immobilier à 690K€ hors frais, soit une valorisation inférieure à celle fixée dans le cadre de l'opération (800K€) ce qui est dans l'intérêt du Groupe.

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2024.

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- Elle permet de réduire l'endettement bancaire du Groupe à hauteur de 550K€
  - Elle s'inscrit dans l'orientation décidée par le Groupe de désinvestir (i) les activités d'exploitation non rentables, (ii) les participations majoritaires immobilières non rentables/impliquant un endettement financier trop important, et (iii) les participations immobilières minoritaires.
  - Elle permet à ONE EXPERIENCE de bénéficier d'un droit de suite pendant 2 ans lui permettant le cas échéant (i) de formuler une offre pour réacquérir le bien immobilier ou de (ii) de bénéficier de la revalorisation du bien immobilier si le marché devait évoluer à la hausse ;
  - L'équilibre entre (i) la valorisation du bien retenue, l'existence d'un droit de suite et (iii) les modalités de paiements proposées a été considéré comme juste et équitable.
  - L'opération est réalisée à un prix de marché justifié par un rapport d'expert (prix même en faveur de ONE EXPERIENCE).
-

## ACQUISITION 90% DU CAPITAL DE GALET (2023) – LOYERS GALET

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER (actionnaire détenant plus de 10% du capital) et M. Edouard MASSEAU (Directeur Général)

Objet : Acquisition de 90% du capital de la société GALET (le Groupe ONE EXPERIENCE détenant environ 10% du capital de cette dernière) MM. Pascal CHEVALIER et Edouard MASSEAU détenant indirectement environ 48% de de la société GALET.

Contexte : La société GALET a acquis en 2021 du fonds de commerce situé à SAINT-PHILIBERT (MORBIHAN) 56470 Le Congrè (type HOTEL) (à noter que l'immobilier de ce bien a été acquis par MURS GALET évoquée ci-dessus). Le fonds de commerce a été acquis pour un montant d'environ 515K€ (fonds, agencements, frais inclus) financé par un prêt bancaire d'un montant de 406K€. L'apport des associés a été réalisé de manière égalitaire (investissement du GROUPE ONE EXPERIENCE à hauteur de 10K€ soit 9,79 % du montant des apports).

Garanties : MM. Pascal CHEVALIER et Gautier NORMAND se sont portés caution personnelle en garantie du prêt, le Groupe ONE EXPERIENCE ayant souhaité ne porter aucune garantie. Ils ont accepté de maintenir cette caution bien que n'ayant plus de capital dans la Société.

Ce fonds de commerce a été acquis en 2021 par GALET pour une activité qui générait en 2020 environ 232K€ et environ 300K€ en moyenne historiquement.

GALET a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 472K € et 506K€ en 2023. L'activité a doublé de chiffre d'affaires entre 2020 et 2022.

Afin de renforcer son activité dans l'exploitation d'hôtel, ONE EXPERIENCE a proposé de racheter les 90% du capital de GALET selon les modalités suivantes :

- Prix d'acquisition des actions (90% du capital) : environ 245K€
- Rachat du compte courant des associés : environ 105K€

Prix total d'environ 350K€ pour 90% du capital ce qui a été considéré comme équitable sur la base des conditions d'acquisition initiale et des conditions de marché.

Cette valorisation a été fixé sur la base d'un endettement bancaire d'environ 350K€ et d'une dette de compte courant de 105K€.

Il a été décidé de de nommer un expert indépendant spécialisé dans la valorisation d'hôtels afin de conforter la valorisation retenue. Aux termes du rapport de l'expert indépendant, il ressort une valorisation du fonds de commerce supérieure à celle fixée dans le cadre de l'opération ce qui est dans l'intérêt du Groupe.

Par ailleurs, il est précisé que le bail attaché au fonds de commerce qui avait été conclu en 2019 (avant l'acquisition par GALET) prévoyait un loyer de 52K€ HT/HC / an (avant indexation).

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2023 (M. Edouard MASSEAU n'ayant pas pris part au vote).

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- Elle s'inscrit dans l'orientation décidée par le Groupe de consolider les activités d'exploitation d'hôtel.
- Elle permet de bénéficier de garantie (caution) des anciens associés alors que ceux-ci ne sont plus au capital.
- L'opération est réalisée à un prix de marché justifié par un rapport d'expert.

### **ACQUISITION 97,5% DU CAPITAL DOMAINES DES ORMES (2023)**

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER (actionnaire détenant plus de 10% du capital)

Objet : Acquisition de 97,5% du capital de la société DOMAINE DES ORMES (le Groupe ONE EXPERIENCE détenant environ 2,5% du capital de cette dernière). M. Pascal CHEVALIER détenant indirectement environ 30% de la société DOMAINE DES ORMES.

Contexte : La société DOMAINE DES ORMES a acquis en 2021 un bien situé à Ouzouer-Des-Champs (Loiret) qui est notamment composé de 6.000m<sup>2</sup> de bâtiments nécessitant une restauration totale au sein d'un parc (forêt) de plus de 25 hectares. Ce bien avait été acquis dans les années 50 par l'association LADAPT qui exploitait plusieurs centres de rééducation fonctionnelle en France et avait investi plusieurs millions d'euros dans ce centre. Le bien immobilier a toutefois été laissé à l'abandon par l'association dans les années 2007-2010. Après plusieurs années d'abandon, l'association a décidé de vendre l'actif. Ce bien nécessite une restauration totale compte tenu des années d'abandon et des dégradations intervenues. Dans ce contexte, les associés ont investi un montant d'environ 430K€ pour ce bien frais et études inclus. Ce bien a été financé en fonds propre par les actionnaires de manière égalitaire (investissement du GROUPE ONE EXPERIENCE à hauteur de 10K€ soit 2,47 % du montant des apports).

Afin de renforcer son activité dans l'immobilier à potentiel, ONE EXPERIENCE a proposé au cours du premier semestre 2023 de racheter les 97,5% du capital de LES ORMES sur la base du même prix d'investissement réalisé par les associés, ce qui a été accepté par les autres associés et considéré dans l'intérêt du Groupe sur la base des conditions d'acquisition initiale.

Le projet à fort potentiel mais à long terme était d'initier une exploitation événementiel autour de la nature (type site avec éco-chalets).

Ce type de projet peut s'avérer long à mettre en place (dossier, recherche de partenaire et de financement, etc.). Ce projet reste à l'étude même si toute option reste ouverte concernant cet actif et que le Groupe a décidé pour 2024 de se concentrer sur ses activités d'exploitation.

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2023.

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- Elle permet de consolider des projets immobiliers



- L'opération est réalisée à des conditions de marché équivalente à l'investissement de 2021.

**CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES CONCLUE AVEC ROSHEART FINANCES**

---

- Date de signature : 15 décembre 2022
- Date de prise d'effet : 1<sup>er</sup> janvier 2022
- Parties : ROSHEART FINANCES (434 128 690 RCS Paris) – ONE EXPERIENCE
- Objet : prestation de services (recherche de financement externe, levée de fonds, suivi d'opérations de croissance externe)
- Rémunération : 20.000 euros HT

**CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES CONCLUE AVEC MENALLEN**

---

- Date de signature : 15 décembre 2022
- Date de prise d'effet : 1<sup>er</sup> janvier 2022
- Parties : MENALLEN (830 175 006 RCS Nantes) – ONE EXPERIENCE
- Objet : prestation de services (recherche de financement externe, levée de fonds, suivi d'opérations de croissance externe)
- Rémunération : 20.000 euros HT

## INVESTISSEMENT DANS LE PROJET FERME DE LA CORDE (2021)

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER (actionnaire détenant plus de 10% du capital)

Objet : participation à hauteur de 33% à la création de la société FERME DE LA CORDE.

Contexte : La société FERME DE LA CORDE a acquis la propriété d'un bien immobilier situé 8, rue de Saint-Julien – 77150 Férolles-Attilly acquis en 2021 pour un montant de 1,25M€. Des prêts pour des travaux ont été conclus pour un montant d'environ 1,6M €. Ce bien avait pour objet l'organisation d'évènement (séminaire, mariage) mais n'était pas une gestion Hôtelière.

Le financement avait été réalisé de manière égalitaire entre les associés.

Garanties : MM. Pascal CHEVALIER et Laurent DUGAS se sont portés caution personnelle en garantie du prêt, le Groupe ONE EXPERIENCE ayant souhaité ne porter aucune garantie.

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2021 (MM. Pascal CHEVALIER et Gautier NORMAND n'ayant pas pris part au vote).

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- De limiter l'investissement financier dans chaque projet afin d'en réaliser un plus grand nombre (le Groupe n'ayant pas la capacité financière de tous les réaliser en propre) ;
- Limiter le risque de chaque opération ;
- Limiter l'endettement et les engagements bancaires du Groupe (qui en portait déjà).

## INVESTISSEMENT DANS LE PROJET « GALET » (2021)

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER et M. Gautier NORMAND et M. Edouard MASSEAU

Objet : participation à hauteur de 9,79% à la création de la société GALET et de la société MURS GALET.

Contexte :

- La société GALET a acquis en 2021 le fonds de commerce situé à SAINT-PHILIBERT (MORBIHAN) 56470 Le Congrè (type HOTEL) Le fonds de commerce a été acquis pour un montant d'environ 515K€ (fonds, agencements, frais inclus) financé par un prêt bancaire d'un montant de 406K€. L'apport des associés a été réalisé de manière égalitaire (investissement du GROUPE ONE EXPERIENCE à hauteur de 10K€ soit 9,79 % du montant des apports),
- La société MURS GALET a acquis en 2021 un bien immobilier situé à SAINT-PHILIBERT (MORBIHAN) 56470 Le Congrè (type HOTEL). Le bien immobilier a été acquis pour un montant de 900K€ (hors charges/frais) financé par un prêt bancaire d'un montant de 794K€. L'apport des associés a été réalisé de manière égalitaire (investissement du GROUPE ONE EXPERIENCE à hauteur de 17K€ soit 9,79 % du montant des apports)

*Garanties :*

- *MURS GALET (Immobilier) :* uniquement un privilège sur le bien immobilier.
  
- *GALET (Fonds de Commerce):* MM. Pascal CHEVALIER et Gautier NORMAND se sont portés caution personnelle en garantie du prêt, le Groupe ONE EXPERIENCE ayant souhaité ne porter aucune garantie.

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2021 (MM. Pascal CHEVALIER et Gautier NORMAND n'ayant pas pris part au vote).

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- De limiter l'investissement financier dans chaque projet afin d'en réaliser un plus grand nombre (le Groupe n'ayant pas la capacité financière de tous les réaliser en propre) ;
- Limiter le risque de chaque opération ;
- Limiter l'endettement et les engagements bancaires du Groupe (qui en portait déjà).

#### **PARTICIPATION DANS LE PROJET « DOMAINES DES ORMES » (2021)**

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER et M. Gautier NORMAND

Objet : participation à hauteur de 2,5% à la création de la société LES ORMES.

Contexte : La société DOMAINE DES ORMES a acquis en 2021 un bien situé à Ouzouer-Des-Champs (Loiret) qui est notamment composé de 6.000m<sup>2</sup> de bâtiments nécessitant une restauration totale au sein d'un parc (forêt) de plus de 25 hectares. Ce bien avait été acquis dans les années 50 par l'association LADAPT qui exploitait plusieurs centres de rééducation fonctionnelle en France et avait investi plusieurs millions d'euros dans ce centre. Le bien immobilier a toutefois été laissé à l'abandon par l'association dans les années 2007-2010. Après plusieurs années d'abandon, l'association a décidé de vendre l'actif. Ce bien nécessite une restauration totale compte tenu des années d'abandon et des dégradations intervenues. Dans ce contexte, les associés ont investi un montant d'environ 430K€ pour ce bien frais et études inclus. Ce bien a été financé en fonds propre par les actionnaires de manière égalitaire (investissement du GROUPE ONE EXPERIENCE à hauteur de 10K€ soit 2,47 % du montant des apports).

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2021 (MM. Pascal CHEVALIER et Gautier NORMAND n'ayant pas pris part au vote).

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- De limiter l'investissement financier dans chaque projet afin d'en réaliser un plus grand nombre (le Groupe n'ayant pas la capacité financière de tous les réaliser en propre) ;
- Limiter le risque de chaque opération ;

## **PARTICIPATION DANS LE PROJET « TANNERIE » (2021)**

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER et M. Gautier NORMAND et Edouard MASSEAU

Objet : participation à hauteur de 20% à la création de la société TANNERIE.

Contexte : Participation dans la création de la société TANNERIE aux fins de l'acquisition en 2021 de la propriété d'un bien immobilier situé 24, rue de la Tannerie à NANTES (44000) via un crédit-bail pour un montant d'environ 1,9M€. Le financement avait été réalisé de manière égalitaire entre les associés (investissement du GROUPE ONE EXPERIENCE à hauteur de 93K€ soit 20 % du montant des apports).

Ce site est exploité en espace de bureaux partagés tout inclus (salles de réunion, connexion, cuisine, jardin, etc.).

Il comprend environ 50 postes de travail loués à différentes entreprises qui y sont fidèles (environ 5-6 en moyenne). Cette exploitation ne demande aucune gestion car il n'y a pas de turn over

Le Groupe ONE EXPERIENCE loue environ 10 postes de travail (cela varie en fonction des alternants) pour son équipe de Nantes. Le prix de location est de marché (environ 400€ par mois par poste tout inclus) avec une faculté de sortir tous les mois.

Garanties : Le Groupe ONE EXPERIENCE n'a pas accordée d'engagement de caution dans le cadre de l'opération et n'est pas exposé financièrement au-delà du montant de ses apports.

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2021 (MM. Pascal CHEVALIER et Gautier NORMAND n'ayant pas pris part au vote).

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- De limiter l'investissement financier dans chaque projet afin d'en réaliser un plus grand nombre (le Groupe n'ayant pas la capacité financière de tous les réaliser en propre) ;
- Limiter le risque de chaque opération ;

## **PARTICIPATION DANS LE PROJET « KERISPER » (2021)**

---

Personne concernée : M. Pascal CHEVALIER et M. Gautier NORMAND et Edouard MASSEAU

Objet : participation à hauteur de 20% à la création de la société KERISPER aux fins de l'acquisition en 2021 de 100% du capital de la société LODGE KERISPER.

La société LODGE KERISPER :

- Est propriétaire de l'actif immobilier (un hôtel) situé à la Trinité-sur-Mer composé de 20 chambres
- Est la société exploitante du fonds de commerce (les murs et le fonds sont dans la même société)

L'exploitation du fonds de commerce génère un chiffre d'affaires de l'ordre de 750K€.

Le LODGE DE KERISPER a été acquis par KERISPER pour un montant d'environ 3M€ frais inclus financé par un prêt d'un montant d'environ 2,3M€. L'apport des associés a été réalisé de manière égalitaire (investissement du GROUPE ONE EXPERIENCE à hauteur de 157K€ soit 20% du montant des apports).

Garanties : MM. Pascal CHEVALIER et Gautier NORMAND se sont portés caution personnelle en garantie du prêt afin que le Groupe ONE EXPERIENCE ne porte aucune garantie.

ONE EXPERIENCE est présidente de KERISPER et à ce titre rémunérée 50K€ HT par an (dans la mesure où il ne s'agit pas d'une simple foncière mais exploite également le fonds de commerce).

M. Edouard MASSEAU est gérant de LODGE DE KERISPER (dans la mesure où il s'agit d'une SARL et que seule une personne physique peut être nommée gérant) mais n'est pas rémunéré à ce titre.

Date du Conseil d'Administration ayant autorisé : Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration de 2021 (MM. Pascal CHEVALIER et Gautier NORMAND n'ayant pas pris part au vote).

Intérêt pour la Société : Cette opération est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE dans la mesure où :

- De limiter l'investissement financier dans chaque projet afin d'en réaliser un plus grand nombre (le Groupe n'ayant pas la capacité financière de tous les réaliser en propre) ;
- Limiter le risque de chaque opération ;

**ANNEE 2020**

NEANT

**ANNEE 2019**

NEANT

**ANNEE 2018**

NEANT

**ANNEE 2017**

**CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES CONCLUE ENTRE LA SOCIETE ET CTB**

---

- Date de signature : 24 juin 2017
- Date de prise d'effet : 24 juin 2017
- Parties : CTB (323 362 590 RCS Nanterre) – ONE EXPERIENCE
- Objet : convention de trésorerie
- Solde du compte courant : 4.000 €

**CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES CONCLUE ENTRE LA SOCIETE ET CPI**

---

- Date de signature : 24 juin 2017
  - Date de prise d'effet : 24 juin 2017
  - Parties : CPI (323 362 592 RCS Nanterre) – ONE EXPERIENCE
  - Objet : convention de trésorerie
  - Solde du compte courant : 0 €
-