

ONE EXPERIENCE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2024

BCRH & ASSOCIES (Membre du réseau PKF Arsilon)
Société de commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2024

ONE EXPERIENCE
8, rue Barthélémy Danjou
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

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'attache 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. 227-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1.1. Cession des parts sociales « LES RHODOS »

- Personne concernée

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

- Nature et modalités

La société RHODOS, propriétaire d'un hôtel acquis en 2019 pour 900K€, a été financée par un prêt bancaire de 700K€ et un apport de 200K€ par ONE EXPERIENCE. M. Pascal CHEVALIER s'était porté caution personnelle pour le prêt. En 2024, il a été décidé de céder RHODOS pour alléger l'endettement bancaire du Groupe tout en conservant l'exploitation du fonds de commerce.

La cession initiale comprenait la reprise de la dette bancaire de 570K€, une enveloppe de travaux de 277K€, et une franchise de loyer de 3 ans de 172K€. Un nouvel engagement a été convenu en 2024 pour céder 100% du capital de RHODOS à ONE EXPERIENCE au plus tard le 31 décembre 2024.

- Motif justifiant de son intérêt pour la société

L'opération permet de réduire l'endettement bancaire du Groupe de 570K€, s'inscrit dans la stratégie de désinvestissement des activités non rentables, et offre à ONE EXPERIENCE un droit de suite pendant 2 ans.

Le nouvel engagement prend en compte l'évolution des besoins du Groupe et fixe un accord équilibré entre les parties, permettant de désendetter le Groupe et d'améliorer la gamme de l'hôtel via de nouveaux aménagements.

- Date du Conseil d'Administration ayant autorisé la convention

Autorisé à l'unanimité par un Conseil d'Administration le 12 janvier 2024.

1.2. Cession des parts sociales « FERME DE LA CORDE »

- Personne concernée

Pascal CHEVALIER (actionnaire détenant plus de 10% du capital).

- Nature et modalités

La société FERME DE LA CORDE, propriétaire d'un bien immobilier acquis en 2021 pour 1,25M€, a été financée par des prêts pour des travaux d'environ 1,6M€. M. Pascal CHEVALIER et M. Laurent DUGAS se sont portés caution personnelle pour le prêt.

En 2024, il a été décidé de racheter la participation de ONE EXPERIENCE dans FERME DE LA CORDE et de résilier le bail par anticipation sans indemnité. La cession comprend le rachat du capital de ONE EXPERIENCE 400 € et du compte courant 83,6 K€.

- Motif justifiant de son intérêt pour la société

L'opération permet de réduire l'endettement bancaire du Groupe de 870K€, s'inscrit dans la stratégie de désinvestissement des activités non rentables, et des participations immobilières non rentables. Elle est réalisée à des conditions de marché, ce qui est dans l'intérêt social du Groupe ONE EXPERIENCE.

- Date du Conseil d'Administration ayant autorisé la convention

Autorisé à l'unanimité par un Conseil d'Administration le 12 janvier 2024.

1.3. Cession des parts sociales « BOULEAUNIÈRE »

- Personne concernée

Pascal CHEVALIER (actionnaire détenant plus de 10% du capital).

- Nature et modalités

La société LA BOULEAUNIÈRE, propriétaire d'un bien immobilier acquis en 2016 pour 530K€, a réalisé des travaux financés par endettement bancaire. M. Pascal CHEVALIER s'était porté caution personnelle pour le prêt.

En 2024, il a été décidé de céder LA BOULEAUNIÈRE sur la base d'une valorisation de 800K€, comprenant la reprise de la dette bancaire de 550K€, un paiement immédiat et un paiement échelonné sur 2 ans de 200K€. Un expert immobilier indépendant a confirmé la valeur vénale du bien à 690K€, ce qui est dans l'intérêt du Groupe.

- Motif justifiant de son intérêt pour la société

L'opération permet de réduire l'endettement bancaire du Groupe de 550K€, s'inscrit dans la stratégie de désinvestissement des activités non rentables et des participations immobilières non rentables.

Elle offre à ONE EXPERIENCE un droit de suite pendant 2 ans, permettant de formuler une offre pour réacquérir le bien ou de bénéficier de la revalorisation du bien immobilier si le marché évolue à la hausse. L'opération est réalisée à un prix de marché justifié par un rapport d'expert.

- Date du Conseil d'Administration ayant autorisé la convention

Autorisé à l'unanimité par un Conseil d'Administration le 12 janvier 2024.

2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.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, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

2.1. Acquisition de 90% du capital de « GALET »

- Personne concernée

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

- Nature et modalités

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

Il a été proposé de racheter 90% du capital de GALET selon les modalités suivantes :

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

Prix total d'environ 350K€ pour 90% du capital pour une activité qui générerait 520K€.

- Motif justifiant de son 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 rentables.
- L'opération est réalisée à des conditions de marché.

- Date du Conseil d'Administration ayant autorisé la convention

Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration du 11 mai 2023.

2.2. Acquisition de 97,5% du capital de « DOMAINES DES ORMES »

- Personne concernée

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

- Nature et modalités

La société DOMAINE DES ORMES détient un bien immobilier situé A Ouzouer-Des-Champs (Loiret) – 45290 Les Ormes. Ce bien a été acquis 2021 par la société DOMAINE DES ORMES pour un montant de l'ordre de 430K€ incluant les frais. Le financement avait été réalisé de manière égalitaire entre les associés.

Il a été proposé aux autres associés de racheter les 97,5% du capital de DOMAINE DES ORMES sur la base du même prix d'acquisition que celui retenu lors de l'acquisition 2021 ce qui a été accepté par les autres associés.

- Motif justifiant de son 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.

- Date du Conseil d'Administration ayant autorisé la convention

Autorisé à l'unanimité par le Conseil d'Administration du 11 mai 2023 (M. Edouard MASSEAU n'ayant pas pris part au vote).

2.3. Convention de prestation de services conclue avec la société ROSHEART FINANCES

- Personne concernée

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

- Nature et modalités

La convention de prestation de services en date du 15 décembre 2022 conclue entre la société ROSHEART FINANCES et ONE EXPERIENCE à compter du 1er janvier 2022.

Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles ROSHEART FINANCES assure les prestations suivantes au profit de ONE EXPERIENCE :

- 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 n'a conduit votre société à enregistrer aucune charge au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

- Motif justifiant de son intérêt pour la société

Cette convention vise à développer le Groupe.

2.4. Convention de prestation de services conclues avec la société « MENALLEN »

- Personne concernée

Edouard MASSEAU (Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de la société ONE EXPERIENCE / Gérant de la société MENALLEN)

- Nature et modalités

La convention de prestation de services en date du 15 décembre 2022 conclue entre la société MENALLEN et ONE EXPERIENCE à compter du 1er janvier 2022. Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles MENALLEN assure les prestations suivantes au profit de ONE EXPERIENCE :

- 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 n'a conduit votre société à enregistrer aucune charge au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

- Motif justifiant de son intérêt pour la société

Cette convention vise à développer le Groupe.

2.5. Convention de trésorerie conclue avec la société CPI

- Personne concernée

Pascal CHEVALIER (administrateur et Président de 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 1 3° du CGI.

A la clôture, le montant cumulé des avances en compte-courant s'élevait à 0 €.

- 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.

2.6. Convention de trésorerie conclue avec la société CTB

- Personne concernée

Pascal CHEVALIER (administrateur et Président 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 1 3° du CGI.

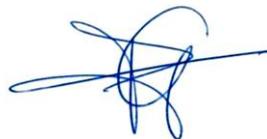
A la clôture, le montant cumulé des avances en compte-courant s'élevait à 4 000 €, hors intérêts.

- 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).

Fait à Paris, le 30 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes
BCRH & ASSOCIES (Membre du réseau PKF Arsilon)



Paul GAUTEUR