

# **IMMO BLOCKCHAIN**

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

**31 DECEMBRE 2022**

---

**IMMO BLOCKCHAIN**

Société anonyme au capital de 7.866.712 euros  
8, rue Barthélémy Danjou – 92100 Boulogne-Billancourt  
824 187 579 R.C.S. Nanterre

Euronext Growth Paris – ALIMB – Code ISIN : FR0013266772

# **SOMMAIRE**

- 1** RAPPORT DE GESTION
- 2** COMPTES CONSOLIDÉS
- 3** COMPTES SOCIAUX
- 4** CONVENTIONS REGLEMENTÉES

# **IMMO BLOCKCHAIN**

**RAPPORT DE GESTION**

**31 DECEMBRE 2022**

---

**IMMO BLOCKCHAIN**

Société anonyme au capital de 7.866.712 euros  
8, rue Barthélémy Danjou – 92100 Boulogne-Billancourt  
824 187 579 R.C.S. Nanterre

Euronext Growth Paris – ALIMB – Code ISIN : FR0013266772

## **IMMO BLOCKCHAIN**

Société anonyme au capital de 7.866.712 €

Siège social : 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  
824 187 579 RCS NANTERRE

# **RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022 INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire et extraordinaire annuelle, conformément aux dispositions légales et statutaires, en vue notamment (i) d'approuver les comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 de la société IMMO BLOCKCHAIN SA (la « **Société** ») et (ii) de vous rendre compte de l'activité de la Société et du Groupe, de notre gestion au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

Il vous sera, par ailleurs, donné lecture des rapports dans lesquels votre Commissaire aux Comptes relate les conditions d'exercice de sa mission et fait état des conclusions auxquelles l'ont amenés les divers contrôles et vérifications effectués par ses soins dans le cadre du mandat que vous lui avez confié.

Nous vous précisons que le présent rapport, les rapports sur les comptes annuels (sociaux et consolidés) et spécial du Commissaire aux Comptes ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe des comptes sociaux et des comptes consolidés et, de façon générale, l'ensemble des documents sur lesquels porte le droit de communication des actionnaires, ont été tenus à votre disposition dans les conditions de forme et de délais prévues par la réglementation en vigueur et les statuts de la Société.

L'objet du présent rapport est de vous communiquer des informations sur l'activité de la Société et du groupe ainsi que des informations nécessaires au vote des résolutions qui vous seront soumises lors de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire qui se tiendra le 28 juin 2023.

## **1. Activité du Groupe**

---

La Société est la société-mère du groupe IMMO BLOCKCHAIN (le « **Groupe** »), lequel est propriétaire et gestionnaire de lieux d'exception en France (sites évènementiels et touristiques, espaces de co-working et co-living).

Les filiales de la Société détiennent notamment les biens suivants :

- Joséphine : péniche de de luxe située à Paris (75) face à la Tour Eiffel ;
- Bouleauinière : château situé à Fontainebleau (77) ;
- Terrasse du Mont-Blanc : chalet situé à Cordon (74) en Haute-Savoie ;
- Ferme de la Corde : domaine équestre d'exception situé à Férolles-Attilly (77) ;
- Rhodos : hôtel 3 étoiles situé à Cordon (74) en Haute-Savoie ;
- Galet : hôtel 3 étoiles situé à Saint-Philibert (56) en Bretagne ;
- Lodge Kerisper : hôtel 4 étoiles situé à La Trinité-sur-Mer (56) en Bretagne ;
- Tannerie : espace de co-working situé à Nantes (44) ;
- Rambagh : immeuble de bureaux situé à Marrakech au Maroc.

### **1.1 Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Le Groupe entend poursuivre le développement de son portefeuille d'actifs fonciers d'exception et continuer à développer de nouvelles activités innovantes.

Le Groupe se développe par croissance organique (gestion dynamique d'actifs fonciers, solutions évènementielles) et par croissance externe.

### **1.2 Evènements significatifs de l'exercice 2022**

#### Gouvernance de la société

Le Conseil d'administration du 10 mai 2022 a décidé à l'unanimité de nommer M. Edouard MASSEAU en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la société. Il occupait précédemment la fonction de Directeur Général Délégué de la Société.

Le Conseil d'administration de la société est actuellement composé de 3 membres :

- M. Edouard MASSEAU – Président du Conseil d'administration et Directeur Général ;
- M. Gilles ENGUEHARD – Administrateur ;
- Mme Elodie BRETAUDEAU FONTEILLES – Administratrice.

#### Changement de dénomination sociale

L'Assemblée Générale du 30 mai 2022 a décidé de modifier la dénomination de la société ONE EXPERIENCE qui sera désormais dénommée IMMO BLOCKCHAIN.

### Transfert des titres sur le marché Euronext Growth

La Société a annoncé le 26 juillet 2022 le transfert de ses titres sur le marché Euronext Growth Paris. Ce transfert a été effectif à compter de la séance de bourse du 29 juillet 2022.

Le calendrier définitif du transfert de marché de cotation est le suivant :

- 06/06/2022 : le projet de transfert a été décidé par le Conseil d'administration ;
- 26/07/2022 : notification par Euronext de la décision d'admission des titres sur Euronext Growth Paris et mise en ligne du Document d'Information relatif au transfert ;
- 29/07/2022 : radiation des actions ordinaires de la société sur Euronext Paris et admission des actions sur Euronext Growth Paris.

### Augmentation de capital

La Société a procédé à deux augmentations de capital au cours de l'année 2022 :

- Suivant délibérations du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2021 et du Président Directeur Général du 8 juin 2022, le capital social de la société IMMO BLOCKCHAIN a été augmenté d'une somme de 10.000 € suite à la décision d'augmentation de capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription.
- Suivant délibérations du Conseil d'administration en date du 27 septembre 2022, le capital social de la société IMMO BLOCKCHAIN a été augmenté d'une somme de 113.400 € suite à la décision d'augmentation de capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Suite à ces opérations, le capital social de la Société s'élève désormais à 7.866.712 euros.

### **1.3 Activité en matière de recherche et de développement**

La Société n'a engagé aucune démarche en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2022.

### **1.4 Prises de participations significatives dans les sociétés ayant leur siège social en France ou prises de contrôle de telles sociétés intervenues au cours de l'exercice**

La Société est devenue actionnaire des sociétés suivantes au cours de l'exercice 2022 :

- Prise de participation (51%) de la Société, en date du 11 avril 2022, dans la société ONE NEST ayant vocation à développer l'activité de co-living ;
- Prise de participation (51%) de la Société, en date du 6 mai 2022, dans la société INVESTOKEN ayant vocation à développer l'activité de blockchain ;
- Prise de participation (100%) de la Société, en date du 27 septembre 2022, dans les sociétés DIMOBA et REAVILZ ayant un savoir-faire dans la conception et la diffusion d'évènements digitaux et hybrides ;
- Prise de participation (51%) de la Société, en date du 27 octobre 2022, dans la société INVESTOKEN REALTY ayant vocation à développer l'activité de blockchain.

## **1.5 Création de sociétés filiales ayant leur siège social en France**

Néant.

## **1.6 Evénements intervenus depuis la clôture**

Néant.

## **1.7 Indication sur l'utilisation des instruments financiers**

La Société n'a recours à aucun instrument financier (couverture de change ou de taux).

## **1.8 Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée**

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.

## **2. Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société – comptes sociaux**

---

Nous vous précisons tout d'abord que les comptes qui vous sont présentés ont été établis selon les mêmes formes et les mêmes méthodes que l'année précédente. Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires s'est élevé à 0 € contre 0 € pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint un total de 75.964 € contre 87.689 € pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à (75.962) € contre (87.688) € pour l'exercice précédent.

Le résultat financier ressort pour l'exercice à 36.680 € contre 28.715 € pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôts s'établit ainsi à (39.282) € contre (58.973) € pour l'exercice précédent.

Après prise en compte d'un résultat exceptionnel de (441.315) €, l'exercice clos le 31 décembre 2022 se traduit par une perte de (480.597) € contre une perte de (74.770) € pour l'exercice précédent.

### **3. Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe – comptes consolidés**

---

Nous vous précisons tout d'abord que les comptes qui vous sont présentés ont été établis selon les mêmes formes et les mêmes méthodes que l'année précédente. Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 3.084 K€ contre 2.009 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation consolidé ressort pour l'exercice à (137) K€ contre (235) K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat financier ressort pour l'exercice à (70) K€ contre (66) K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôts s'établit ainsi à (207) K€ contre (301) K€ pour l'exercice précédent.

Après prise en compte d'un résultat exceptionnel de (449) K€, l'exercice clos le 31 décembre 2022 se traduit par une perte de (642) K€ contre une perte de (309) K€ pour l'exercice précédent.

### **4. Présentation des comptes – Méthodes d'évaluation**

---

Nous vous précisons que les comptes qui vous sont présentés ont été établis selon les mêmes formes et les mêmes méthodes que l'année précédente.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base de continuité d'exploitation et d'indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

En application des dispositions de l'article L. 232-6 du Code de Commerce, nous vous précisons qu'aucune modification n'est intervenue dans la présentation des comptes annuels, comme dans les méthodes d'évaluation retenues.

### **5. Proposition d'affectation du résultat**

---

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes consolidés (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de (642) K€.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes sociaux annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de (480.597) €.

Nous vous proposerons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

- au compte « report à nouveau » pour (480.597) €.



Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividende depuis sa constitution.

## **6. Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts nous vous demanderons également, lors de l'assemblée, de constater qu'une charge somptuaire de 194 €, correspondant à la taxe sur les véhicules des sociétés, a été enregistrée au cours de l'exercice.

## **7. Information sur les délais de paiement « fournisseurs » et « clients »**

En application des dispositions des articles L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce, nous vous apportons les précisions suivantes au regard des délais de paiements fournisseurs et clients :

- Le tableau des factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu figure en **Annexe 1** ;
- Le tableau des factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu figure en **Annexe 2**.

## **8. Tableau des résultats des cinq derniers exercices clos**

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats des cinq dernier exercices clos de la Société figure en **Annexe 3**.

## **9. Evolution du titre admis sur le marché EURONEXT GROWTH PARIS au cours de l'exercice 2022**

Au 31 décembre 2022, le cours de l'action, admise aux négociations sur le marché EURONEXT GROWTH PARIS (code ISIN FR0013266772 – ALIMB) s'établissait à 1,19 €.

L'évolution du cours de l'action de la Société durant l'exercice 2022 figure en **Annexe 4**.

## **10. Situation des filiales et participations au 31 décembre 2022**

Au 31 décembre 2022 votre Société détenait directement/indirectement :

- **DIMOBA** : détention directe de 100% du capital et des droits de vote de la société DIMOBA, société par actions simplifiée au capital de 3.019.417 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 828280560 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 296.052 € et un résultat net de (264.904) €.
- **FERME DE LA CORDE** : détention directe de 33,33% du capital et des droits de vote de la société FERME DE LA CORDE, société civile immobilière au capital de 1.200 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 880 916 150 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 9.700 € et un résultat net de (36.880) €.

- **GALET** : détention directe de 9,79% du capital et des droits de vote de la société GALET, société par actions simplifiée au capital de 15.315 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 894 184 738 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 472.520 € et un résultat net de (60.921) €.
- **INVESTOKEN** : détention directe de 51% du capital et des droits de vote de la société INVESTOKEN, société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 913 424 495 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 15.000 € et un résultat net de 361 €.
- **INVESTOKEN REALTY** : détention indirecte de 51% du capital et des droits de vote de la société INVESTOKEN REALTY, société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 920 899 689 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 0 € et un résultat net de (576) €.
- **JAFO MARITIME** : détention directe de 100 % du capital et des droits de vote de la société JAFO MARITIME, société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 € dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 408 786 424 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 102.000 € et un résultat net de 1.143 €.
- **KERISPER** : détention directe de 20% du capital et des droits de vote de la société KERISPER, société par actions simplifiée au capital de 10.000 € dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 904 955 762 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 0 € et un résultat net de (7.542) €.
- **LA BOULEAUNIERE** : détention directe de 100 % du capital et des droits de vote de la société LA BOULEAUNIERE, société civile immobilière au capital de 2.000 € dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 821 749 926 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 99.038 € et un résultat net de 2.420 €.
- **LES ORMES** : détention directe de 2,47% du capital et des droits de vote de la société LES ORMES, société par actions simplifiée au capital de 3.000 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 892 378 423 150 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 0 € et un résultat net de (11.932) €.

- **LES TERRASSES DU MONT BLANC** : détention directe de 100 % du capital et des droits de vote de la société LES TERRASSES DU MONT BLANC, société civile immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 819 676 123 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 132.000 € et un résultat net de 26.392 €.
- **LE LODGE KERISPER** : détention indirecte de 20 % du capital et des droits de vote de la société LE LODGE KERISPER, société à responsabilité limitée au capital de 100.000 € dont le siège social est situé 4, rue du Latz - 56470 LA TRINITÉ-SUR-MER et immatriculée sous le numéro unique 452 283 989 RCS LORIENT. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 715.475 € et un résultat net de 97.055 €.
- **MURS GALET** : détention directe de 9,79% du capital et des droits de vote de la société MURS GALET, société par actions simplifiée au capital de 15.315 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 894 251 842 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 37.200 € et un résultat net de 1.203 €.
- **ONE EXPERIENCE FACTORY** : détention directe de 100% du capital et des droits de vote de la société ONE EXPERIENCE FACTORY, société par actions simplifiée au capital de 23.799 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 831 284 849 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 2.297.644 € et un résultat net de (166.214) €.
- **ONE EXPERIENCE HOTELS** : détention directe de 100% du capital et des droits de vote de la société ONE EXPERIENCE HOTELS, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 € dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 849 492 244 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 544.889 € et un résultat net de (42.896) €.
- **ONE NEST** : détention directe de 51% du capital et des droits de vote de la société ONE NEST, société par actions simplifiée au capital de 1.000 € dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 912 642 139 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 86.800 € et un résultat net de (17.228) €.
- **RAMBAGH** : détention directe de 100% du capital et des droits de vote de la société RAMBAGH, société à responsabilité limitée de droit marocain au capital de 100.000 € dont le siège social se situe 61, Quartier Industriel Sidi Ghanem – 40000 MARRAKECH (MAROC) et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 19463. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 523.770 MAD et un résultat net de 219.588 MAD.

- **REAVILZ** : détention indirecte de 100% du capital et des droits de vote de la société REAVILZ, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 919 785 626 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 0 € et un résultat net de (1.713) €.
- **RHODOS** : détention directe de 99,90% du capital et des droits de vote de la société RHODOS, société civile immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social se situe 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 849 449 947 RCS NANTERRE. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 78.000 € et un résultat net de 613 €.
- **TANNERIE** : détention directe de 20% du capital et des droits de vote de la société TANNERIE, société par actions simplifiée au capital de 10.002 €, dont le siège social se situe 19, rue Raymond Soulas – 44400 REZE et immatriculée sous le numéro unique 902 973 155 RCS NANTES. Cette société a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 68.563 € et un résultat net de (4.391) €.

#### **11. Situation des succursales au 31 décembre 2022**

---

Néant.

#### **12. Participations croisées**

---

Néant.

#### **13. Répartition du capital de la Société**

---

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2022 figure en **Annexe 5**.

Par application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de Commerce, nous vous informons que l'identité des personnes physiques et morales détenant directement ou indirectement un nombre d'actions du vingtième (5%), du dixième (10%), des trois vingtièmes (15%), du cinquième (20%), du quart (25%), du tiers (33,33%), de la moitié (50%), des deux tiers (66,66%), des dix-huit vingtièmes (90%) ou des dix-neuf vingtièmes (95%) du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales dans la Société à la fin du dernier exercice clos (i.e. 31 décembre 2022) est indiqué dans le tableau qui figure en **Annexe 5**.

#### **14. BSPCE – BSA**

---

Au 31 décembre 2022, il existe :

- 125.000 BSPCE attribués à M. Edouard MASSEAU, Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société, permettant chacun de souscrire à 1 action de la Société 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 2025 ;

- 15.625 BSPCE attribués à une salariée du Groupe permettant chacun de souscrire à 1 action de la Société 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.

## **15. Programme de rachat d'actions – Actions auto détenues**

---

La Société a annoncé le 1<sup>er</sup> septembre 2022 avoir mis en œuvre en contrat de liquidité avec TSAF (Tradition Securities and Futures).

Le contrat a été conclu pour une durée de 1 an renouvelable et a pour objet l'animation des actions de la société IMMO BLOCKCHAIN, cotée sur Euronext Growth Paris.

Au titre du contrat de liquidité confié par IMMO BLOCKCHAIN à TSAF, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité en date du 31 décembre 2022 :

- 3.400 actions ;
- 18.679,45 euros.

## **16. Fonds Propres - Endettement**

---

Au 31 décembre 2022, la Société bénéficie de capitaux propres positifs de 8.891.427 €.

## **17. Cautionnement, avals, garanties et suretés**

Néant.

## **18. Montant des prêts interentreprises**

---

En application des dispositions des articles L. 511-6 et R. 511-2-1-1 II du Code monétaire et financier, les sociétés par actions dont les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes doivent communiquer dans le rapport de gestion le montant des prêts à moins de trois ans consentis aux entreprises avec lesquelles elles entretiennent des liens économiques, tel qu'attesté par le Commissaire aux Comptes (régime différent des prêts intragroupes autorisés par l'article L. 511-7 du Code monétaire et financier).

Aucune convention de cette nature n'est à signaler au sein de la Société au titre de l'exercice écoulé.

## **19. Pratiques anticoncurrentielles**

---

En application des dispositions de l'article L. 464-2 du Code de commerce, il est précisé que l'Autorité de la Concurrence n'a ordonné aucune injonction ou sanctions pour pratiques anticoncurrentielles à l'encontre de la Société ou d'une société du Groupe.

## **20. Commissaires aux Comptes**

---

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 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 : BCRH & ASSOCIES, Commissaire aux comptes, 35, rue de Rome – 75008 PARIS, immatriculée sous le numéro unique 490 092 574 RCS Paris, représentée par M. Paul GAUTEUR.

Nous vous proposons de renouveler le mandat du Commissaire aux comptes 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 2028.

### Rémunérations du Commissaire aux Comptes

Au niveau de l'ensemble du Groupe, les honoraires du Commissaire aux Comptes au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à 13 K€ HT.

## **21. Etat de la participation des salariés au capital social (art. L 225-102 du Code de commerce)**

---

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2022, les actions détenues collectivement par les salariés représentent moins de 3% du capital social.

## **22. Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

---

Conformément aux dispositions des articles L. 225-37 alinéa 6, L. 225-68 alinéa 6 et L. 226-10 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d'entreprise lequel est inclus dans le présent rapport de gestion par application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce.

### **22.1 Gouvernance d'entreprise**

Le Conseil d'Administration a décidé, le 10 mai 2022, la nomination de M. Édouard MASSEAU en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de la Société. Il occupait précédemment la fonction de Directeur Général Délégué de la Société.

Un Administrateur, M. Bertrand BIARD a démissionné de ses fonctions le 1<sup>er</sup> avril 2022. Le Conseil d'Administration a décidé, le 6 avril 2022, de ne pas le remplacer.

Un Administrateur, M. Gautier NORMAND a démissionné de ses fonctions le 29 septembre 2022. Le Conseil d'Administration a décidé, le 29 septembre 2022, de coopter Mme. Elodie BRETAUDEAU FONTEILLES en remplacement de M. Gautier NORMAND pour la durée restant à courir du mandat de M. Gautier NORMAND, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

## 22.2 Mandataires sociaux : mandats et fonctions exercées

### – Liste des mandats et fonctions dans la Société

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés au sein de la Société par chacun des mandataires sociaux :

#### Conseil d'Administration

Nom, prénom	Fonctions	Date de nomination en qualité d'administrateur	Date d'expiration du mandat d'administrateur
M. Edouard MASSEAU	Président Directeur Général Administrateur	13.12.2021	Exercice clos le 31.12.2022
M. Gilles ENGUEHARD	Administrateur	24.06.2017	Exercice clos le 31.12.2022
Mme. Elodie BRETAUDEAU FONTEILLES	Administratrice	29/09/2022	Exercice clos le 31.12.2022

#### Direction Générale

Nom, prénom	Fonctions	Date de nomination en qualité de Directeur Général	Date d'expiration du mandat de Directeur Général
M. Edouard MASSEAU	Président Directeur Général Administrateur	10.05.2022	-

Nous vous proposons de renouveler le mandat de chaque administrateur pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de la réunion appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clos le 31 décembre 2028.

- Liste des mandats et fonctions des dirigeants de la Société

**M. Edouard MASSEAU, Président du Conseil d'Administration, Directeur général et Administrateur de la Société est également :**

Au sein du Groupe IMMO BLOCKCHAIN :

- Gérant de la société JAF0 MARITIME, société à responsabilité limitée ayant son siège social situé 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 408 786 424 RCS NANTERRE.
- Gérant de la société LA BOULEAUNIÈRE, société civile immobilière ayant son siège social situé 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 821 749 926 RCS NANTERRE.
- Gérant de la société LE LODGE KERISPER, société à responsabilité limitée ayant son siège social situé 4, rue du Latz - 56470 LA TRINITÉ-SUR-MER et immatriculée sous le numéro unique 452 283 989 RCS LORIENT.
- Gérant de la société LES TERRASSES DU MONT BLANC, société civile immobilière ayant son siège social situé 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 819 676 123 RCS NANTERRE.
- Gérant de la société ONE EXPERIENCE HOTELS, société à responsabilité limitée ayant son siège social situé 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 849 492 244 RCS NANTERRE.
- Gérant de la société RHODOS, société civile immobilière ayant son siège social situé 8, rue Barthélémy Danjou – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et immatriculée sous le numéro unique 849 449 947 RCS NANTERRE.

Autres mandats :

- Gérant de la société MENALLEN, société à responsabilité limitée ayant son siège social situé 19, rue Raymond Soulas - 44400 Rezé et immatriculée sous le numéro unique 830 175 006 RCS NANTES.
- Gérant de la société R CUBE, société civile immobilière ayant son siège social situé 19, rue Raymond Soulas - 44400 Rezé et immatriculée sous le numéro unique 834 707 440 RCS NANTES.

**M. Gilles ENGUEHARD, Administrateur, est également :**

Au sein du Groupe IMMO BLOCKCHAIN :

- Néant.

Autres mandats :

- Gérant de la société ATENYS, société à responsabilité limitée ayant son siège social situé 33, avenue Philippe Auguste – 75011 PARIS et immatriculée sous le numéro 425 141 066 RCS PARIS.



- Gérant de la société IMMO PARK MONTERA, société civile immobilière ayant son siège social situé 35, avenue du Petit Parc – 94300 VINCENNES et immatriculée sous le numéro unique 837 856 913 RCS de CRETEIL.
- Gérant de la société LES ORMES DU PETIT PARC, société civile immobilière ayant son siège social situé 35, avenue du Petit Parc – 94300 VINCENNES et immatriculée sous le numéro unique 814 483 681 RCS de CRETEIL.
- Gérant de la société PRINCESSE FEE, société civile immobilière ayant son siège social situé 12, rue des Immeubles Industriels – 75011 PARIS et immatriculée sous le numéro unique 444 373 401 RCS PARIS.
- Gérant de la société ROSHEART FINANCES, société à responsabilité limitée ayant son siège social situé 12, rue des immeubles industriels – 75011 PARIS et immatriculée sous le numéro unique 434 128 690 au RCS PARIS.
- Administrateur de la société THE BLOCKCHAIN GROUP, société anonyme ayant son siège social situé 102, Terrasse Boieldieu – 92800 PUTEAUX et immatriculée sous le numéro unique 504 914 094 au RCS NANTERRE.

**Mme. Elodie BRETAUDEAU FOUTELLES, Administratrice, est également :**

Au sein du Groupe IMMO BLOCKCHAIN :

- Néant.

Autres mandats :

- Néant.

### **22.3 Rémunération des dirigeants**

Néant.

### **22.4 Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce**

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et qui se sont poursuivies ou qui ont été conclues au cours de l'exercice écoulé après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration.

Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

### **22.5 Conventions conclues directement ou indirectement entre un dirigeant ou un associé à plus de 10% de la Société et une filiale à plus de 50% de la Société**

Néant.

## 22.6 Tableau récapitulatif des délégations de compétence et de pouvoirs

Vous trouverez ci-après, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 3, du Code de commerce, un tableau récapitulatif des délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital par application des dispositions des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 dudit Code.

N°	Délégations de l'assemblée générale au conseil d'administration	Fin de la délégation
1.	<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	30.11.2024
2.	<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	30.11.2024
3.	<u>Assemblée Générale du 30 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	30.07.2026
4.	<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
5.	<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,	30.07.2024

N°	Délégations de l'assemblée générale au conseil d'administration	Fin de la délégation
	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	
6.	<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
7.	<u>Assemblée Générale du 30 mai 2022</u> : 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	30.11.2024
8.	Assemblée Générale du 30 mai 2022 : <u>Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne entreprise en application des articles L. 3332-18 du Code du travail</u> Plafond : 3% du capital social au jour de l'assemblée du 30 mai 2022 Durée : 26 mois	30.07.2024
9.	<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

## 22.7 Liste des opérations sur titres réalisées au cours de l'exercice 2022

Vous trouverez en **Annexe 6** un état récapitulatif des opérations réalisées au cours de l'exercice 2022 sur les titres de la Société par les personnes visées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et selon les modalités prévues par l'article 223-26 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Toutes ces opérations ont fait l'objet d'une déclaration auprès de l'AMF.

## 23. Liste des transactions effectuées avec des parties liées au cours de l'exercice qui ont eu une influence significative sur la situation financière ou les résultats de la Société

Néant.

**24. Changements affectant les transactions avec des parties liées décrites dans le précédent rapport susceptibles d'affecter significativement la situation financière de la Société sur l'année en cours**

---

Néant.

**25. Conclusion**

---

Si vous approuvez les comptes sociaux et consolidés tels qu'ils vous sont présentés, vous voudrez bien alors donner à vos administrateurs quitus de leur gestion et au Commissaire aux comptes quitus de sa mission pour l'exercice considéré.

Nous sommes à votre disposition pour répondre aux questions que vous voudrez bien nous poser préalablement au vote des résolutions qui seront soumises à vos suffrages.

Votre conseil vous invite, après la lecture des rapports présentés par votre Commissaire aux comptes, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

**Le Conseil d'Administration**

**Annexe 1 – Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu**

Article D. 441 I, 1° du Code de commerce : Factures <b>reçues</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées					18
Montant total des factures concernées (TTC)	4.880 €	196 €	15.669 €	123.901 €	144.566 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	2%	0%	5%	42%	49%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice					
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées</b>					
Nombre de factures exclues	0				
Montant total des factures exclues (TTC)	0				
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)</b>					
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Application des délais légaux.				

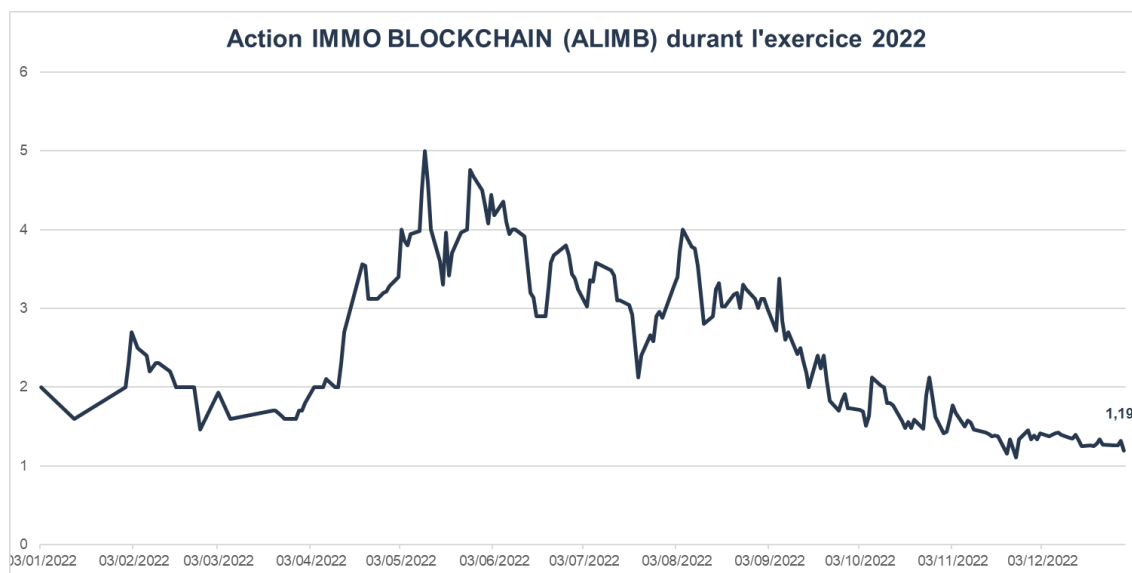
**Annexe 2 – Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu**

Article D. 441 I, 2° du Code de commerce : Factures <b>émises</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées					0
Montant total des factures concernées (TTC)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	0%	0%	0%	0%	0%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées</b>					
Nombre de factures exclues					
Montant total des factures exclues (TTC)					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article <u>L 441-3</u> du Code de commerce)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Application des délais légaux.				

### Annexe 3 – Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Capital</b>					
Capital social	7.866.712 €	7.743.312 €	7.381.944 €	6.568.719 €	5.873.719 €
Nombre d'actions ordinaires	7.866.712	7.743.312	7.381.944	6.568.719	5.873.719
Nombre d'actions à dividende prioritaire (sans droit de vote)	0	0	0	0	0
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	0 €	0 €	0 €	24.970 €	0 €
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(480.597) €	(74.270) €	(109.986) €	(54.177) €	(44.385) €
Impôt sur les bénéfices	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation des salariés	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(480.597) €	(74.770) €	(109.986) €	(54.177) €	(44.385) €
<b>Résultats par action</b>					
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(0,061) €	(0,010) €	(0,015) €	(0,008) €	(0,008) €
Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(0,061) €	(0,010) €	(0,015) €	(0,008) €	(0,008) €
Dividende attribué à chaque action	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0

## Annexe 4 – Evolution du cours de l'action durant l'exercice 2022





## Annexe 5 – Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2022

Actionnaire	Quantité	Montant	% Capital	% Droits de vote
<b>Personnes morales :</b>				
ROSHEART FINANCES	263 078	263 078 €	3,34%	3,34%
CTB	2 756 775	2 756 775 €	35,04%	35,04%
BR CONSEIL SARL	143 820	143 820 €	1,83%	1,83%
CPI	66 130	66 130 €	0,84%	0,84%
FEVRIER INVESTISSEMENT	213 709	213 709 €	2,72%	2,72%
50 PARTNERS GESTION	12 500	12 500 €	0,16%	0,16%
CROISSANCE CPB	15 625	15 625 €	0,20%	0,20%
TRI	15 625	15 625 €	0,20%	0,20%
MO A	15 000	15 000 €	0,19%	0,19%
NETMEDIA GROUP	6 000	6 000 €	0,08%	0,08%
NIGHTINGALE	25 000	25 000 €	0,32%	0,32%
AFTALION	25 000	25 000 €	0,32%	0,32%
HOPSCOTCH GROUPE	40 000	40 000 €	0,51%	0,51%
<b>Personnes physiques :</b>				
ENGUEHARD GILLES	710 975	710 975 €	9,04%	9,04%
CHEVALIER PASCAL	238 922	238 922 €	3,04%	3,04%
BERGER VINCENT	203 372	203 372 €	2,59%	2,59%
GUILLO OLIVIER	107 020	107 020 €	1,36%	1,36%
RUSCON BRUNO	105 468	105 468 €	1,34%	1,34%
TREBULLE LAURENT	114 299	114 299 €	1,45%	1,45%
DONADIO FRANCOIS	262 500	262 500 €	3,34%	3,34%
ROUSSEL THIERRY	23 970	23 970 €	0,30%	0,30%
LARGE OLIVIER	25 125	25 125 €	0,32%	0,32%
BARDET FREDERIC	5 000	5 000 €	0,06%	0,06%
CHEVALIER JULIETTE	42 000	42 000 €	0,53%	0,53%
CHEVALIER ELISA	42 000	42 000 €	0,53%	0,53%
CHEVALIER CHRISTOPHE	50 000	50 000 €	0,64%	0,64%
CHEVALIER CLAIRE	50 000	50 000 €	0,64%	0,64%
CHEVALIER MATTHIEU	47 000	47 000 €	0,60%	0,60%
CHEVALIER MARGAUX	47 000	47 000 €	0,60%	0,60%
DENEUVILLE FRANCOIS	100	100 €	0,00%	0,00%
DE BAETS VINCENT	500	500 €	0,01%	0,01%
HALLEY OLIVIER	124 644	124 644 €	1,58%	1,58%
<b>NOMINATIF PUR</b>	<b>5 798 157</b>	<b>5 798 157 €</b>	<b>73,70%</b>	<b>73,70%</b>
CAPITAL FLOTTANT	2 068 555	2 068 555 €	26,30%	26,30%
<b>TOTAL</b>	<b>7 866 712</b>	<b>7 866 712 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**Annexe 6 – Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres**

Néant.

# **IMMO BLOCKCHAIN**

**COMPTES CONSOLIDÉS**

**31 DECEMBRE 2022**

---

**IMMO BLOCKCHAIN**

Société anonyme au capital de 7.866.712 euros  
8, rue Barthélémy Danjou – 92100 Boulogne-Billancourt  
824 187 579 R.C.S. Nanterre

Euronext Growth Paris – ALIMB – Code ISIN : FR0013266772

# BCRH & Associés

Audit & Conseil

## **IMMO BLOCKCHAIN**

Société anonyme au capital de 7 866 712 €

8, rue Barthélémy Danjou  
92100 Boulogne Billancourt

RCS Nanterre 824 187 579 Nanterre

-----

## **Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés**

Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société IMMO BLOCKCHAIN,

### **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 IMMO BLOCKCHAIN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport et qui se traduisent par une perte de 641 695 €.

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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **III - Justification des appréciations**

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 17 Avril 2023

**BCRH & Associés**

*Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris*

Paul Gauteur



# Comptes consolidés

## 1 Bilan consolidé

En K€	Notes	Valeurs brutes	Amortissements	Provisions	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actif immobilisé</b>						
Immobilisations incorporelles	9.1	8 308	706		7 601	7 943
<i>Dont écarts d'acquisition positifs</i>		<i>6 987</i>			<i>6 987</i>	<i>7 325</i>
Immobilisations corporelles	9.2	7 280	2 892		4 388	4 122
Immobilisations financières	9.3	44			44	33
Titres mis en équivalence	9.3	54			54	-538
<b>Total de l'actif immobilisé</b>		<b>15 686</b>	<b>3 599</b>		<b>12 087</b>	<b>11 560</b>
<b>Actif circulant</b>						
Stocks et en-cours		1			1	14
Créances d'exploitation	9.4	688		52	637	649
Autres créances et comptes de régularisation	9.4	408			408	319
Charges constatées d'avance	9.4	89			89	37
Trésorerie	9.5	582			582	323
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>1 770</b>		<b>52</b>	<b>1 717</b>	<b>1 342</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>16 871</b>	<b>3 599</b>	<b>52</b>	<b>13 804</b>	<b>12 902</b>
<b>Capitaux propres</b>						
Capital	4 / 9.6				7 867	7 743
Primes	4				1 849	1 714
Réserves	4				-1 688	-1 332
Écarts de conversion	4				0	-7
Résultat net	4				-642	-310
<b>Total des capitaux propres - Part du groupe</b>					<b>7 385</b>	<b>7 809</b>
Intérêts minoritaires	4				6	1
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>					<b>7 391</b>	<b>7 810</b>
Provisions	9.7				4	
<i>Titres mis en équivalence négatifs</i>	9.7				<i>585</i>	
<b>Dettes</b>						
Dettes financières	9.8				3 789	3 572
Dettes d'exploitation	9.9				1 325	907
Autres dettes et comptes de régularisation	9.9				664	568
Produits constatés d'avance	9.9				39	44
<b>Total du passif circulant</b>					<b>6 412</b>	<b>5 092</b>
<b>Total du passif</b>					<b>13 804</b>	<b>12 902</b>



## 2 Compte de résultat consolidé

En K€	Notes	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits d'exploitation</b>			
Chiffre d'affaires	9.10	3 084	2 009
Autres produits d'exploitation		186	173
<b>Charges d'exploitation</b>			
	9.11		
Achats consommés		-687	-702
Charges externes et autres		-1 449	-958
Impôts, taxes et versements assimilés		-53	-39
Charges de personnel		-841	-399
Dotations aux amortissements et provisions		-314	-301
Autres charges de gestion courante		-63	-18
<b>Résultat d'exploitation avant dotations des écarts d'acquisition</b>		<b>-137</b>	<b>-235</b>
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	9.1		
<b>Résultat d'exploitation après dotations des écarts d'acquisition</b>		<b>-137</b>	<b>-235</b>
Produits financiers		0	1
Charges financières		-70	-66
<b>Résultat financier</b>		<b>-70</b>	<b>-66</b>
	9.12		
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>-207</b>	<b>-301</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>-449</b>	<b>-5</b>
	9.13		
Impôts sur les bénéfices		0	-1
Impôts différés	9.9	-5	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.3	20	-2
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>		<b>-642</b>	<b>-309</b>
Intérêts minoritaires		0	1
<b>Résultat net - Part du groupe</b>		<b>-642</b>	<b>-310</b>

	31/12/2022	31/12/2021
<b>EBITDA</b>	<b>178</b>	<b>65</b>
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
Dotations aux amortissements et provisions	-314	-301
<b>EBIT</b>	<b>-137</b>	<b>-235</b>

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

### 3 Tableau de flux de trésorerie

Tableau des flux de trésorerie - K€		Notes	31/12/2022	31/12/2021
OPERATIONS D'EXPLOITATION	Résultat net des entreprises intégrées		-642	-309
	Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-20	2
	Dotations aux amortissements et provisions (hors actifs circulants)	9.1 / 9.2 / 9.3	314	301
	Plus et moins values de cession		300	
	Impôts différés		5	
	<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>-42</b>	<b>-7</b>
	<b>Variation des frais financiers</b>		<b>-1</b>	<b>-46</b>
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	<b>Variation nette d'exploitation</b>		<b>97</b>	<b>7</b>
	Variation de stocks		13	14
	Variation des créances d'exploitation	9.4	118	-409
	Variation des dettes d'exploitation	9.8	-34	403
	<b>Variation nette hors exploitation</b>		<b>-44</b>	<b>98</b>
	Variation des autres créances et comptes de régularisation	9.4	-96	-269
	Variation des autres dettes et comptes de régularisation	9.8	109	364
	Charges et produits constatés d'avance	9.4 / 9.8	-57	3
	<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>53</b>	<b>60</b>
	<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>			<b>11</b>
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	Décassement / acquisition des immobilisations corporelles et incorporelles	9.1 / 9.2	-468	-466
	Décassement / acquisition des immobilisations financières	9.3		-16
	Encaissement / cession des immobilisations financières	9.3	1	13
	Incidence des variations de périmètre		245	-33
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>-222</b>	<b>-501</b>
OPERATIONS DE FINANCEMENT	Augmentation de capital, apports et frais liés	4	258	699
	Encaissements provenant d'emprunts	9.7	554	6
	Remboursement d'emprunts	9.7	-337	-159
	Variation des intérêts courus	9.7		-46
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			<b>475</b>	<b>501</b>
	<b>Variation de trésorerie</b>		<b>265</b>	<b>52</b>
	Incidence des variations des taux de change		-6	
	<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE (*)</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>223</b>	<b>172</b>
	<b>TRESORERIE A LA CLOTURE (*)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>483</b>	<b>223</b>
	<i>(*) y compris concours bancaires courants</i>			

## 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
<b>Solde au 31/12/2020</b>	<b>7 382</b>	<b>1 377</b>	<b>-977</b>	<b>-389</b>	<b>7 393</b>	
Augmentation de capital IMMO BLOCKCHAIN	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	
<b>Solde au 31/12/2021</b>	<b>7 743</b>	<b>1 715</b>	<b>-1 337</b>	<b>-310</b>	<b>7 810</b>	<b>1</b>
Augmentation de capital IMMO BLOCKCHAIN	123	135			258	
Affectation du résultat 2021			-310	310		
Résultat de l'exercice 2022				-642	-642	
Mouvements de périmètre			-47		-47	5
Variation des écarts de conversion			7		7	
<b>Solde au 31/12/2022</b>	<b>7 867</b>	<b>1 850</b>	<b>-1 687</b>	<b>-642</b>	<b>7 386</b>	<b>6</b>

## 5 Faits majeurs

### 5.1 Gouvernance de la société

Le Conseil d'administration du 10 mai 2022 a décidé à l'unanimité de nommer M. Edouard MASSEAU en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la société. Il occupait précédemment la fonction de Directeur Général Délégué de la société.

Le Conseil d'administration de la société est actuellement composé de 3 membres :

- M. Edouard MASSEAU – Président du Conseil d'administration et Directeur Général ;
- M. Gilles ENGUEHARD – Administrateur ;
- Mme Elodie BRETAUDEAU FONTEILLES – Administratrice.

### 5.2 Changement de dénomination sociale

L'Assemblée Générale du 30 mai 2022 a décidé de modifier la dénomination de la société ONE EXPERIENCE qui sera désormais dénommée IMMO BLOCKCHAIN.

### 5.3 Transfert des titres sur le marché Euronext Growth

La société IMMO BLOCKCHAIN a annoncé le 26 juillet 2022 le transfert de ses titres sur le marché Euronext Growth Paris. Ce transfert a été effectif à compter de la séance de bourse du 29 juillet 2022.

Le calendrier définitif du transfert de marché de cotation est le suivant :

- 06/06/2022 : le projet de transfert a été décidé par le Conseil d'administration de la société ;
- 26/07/2022 : notification par Euronext de la décision d'admission des titres sur Euronext Growth Paris et mise en ligne du Document d'Information relatif au transfert ;
- 29/07/2022 : radiation des actions ordinaires de la société sur Euronext Paris et admission des actions sur Euronext Growth Paris.

### 5.4 Mise en œuvre d'un contrat de liquidité

La société IMMO BLOCKCHAIN a annoncé le 1er septembre 2022 avoir mis en œuvre en contrat de liquidité avec TSAF (Tradition Securities and Futures).

Le contrat a été conclu pour une durée de 1 an renouvelable et a pour objet l'animation des actions de la société IMMO BLOCKCHAIN, cotée sur Euronext Growth Paris.

Au titre du contrat de liquidité confié par IMMO BLOCKCHAIN à TSAF, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité en date du 31 décembre 2022 :

- 3.400 actions ;
- 18.679,45 euros.

### 5.5 Mouvements de périmètre

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

Le 11 avril 2022, prise de participation de 51% de la société IMMO BLOCKCHAIN dans la société ONE NEST, filiale dédiée à l'activité de co-living.

Le 6 mai 2022, prise de participation de 51% de la société IMMO BLOCKCHAIN dans la société INVESTOKEN, filiale dédiée à l'activité de blockchain.

Le 27 octobre 2022, prise de participation de 100% de la société INVESTOKEN dans la société INVESTOKEN REALTY, filiale dédiée à l'activité de blockchain.

#### **Acquisition au cours de l'exercice**

La société IMMO BLOCKCHAIN a acquis 100% du capital et des droits de vote des sociétés DIMOBA et REAVILZ en date du 27 septembre 2022. Fondée il y a 5 ans, la société DIMOBA a développé un savoir-faire dans la conception et la diffusion d'évènements digitaux et hybrides.

#### **Sortie de périmètre**

Au premier semestre 2022, la société IMMO BLOCKCHAIN a cédé la société LIVESTORY, détenue à 80% pour un montant de 514 K€.

Les titres de participation détenus par la société IMMO BLOCKCHAIN ont été sortis à leur valeur nette comptable pour 800 K€.

## **5.6 Augmentation de capital**

Suivant délibérations du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2021 et du Président Directeur Général du 8 juin 2022, le capital social de la société IMMO BLOCKCHAIN a été augmenté d'une somme de 10.000 € suite à la décision d'augmentation de capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Suivant délibérations du Conseil d'administration en date du 27 septembre 2022, le capital social de la société IMMO BLOCKCHAIN a été augmenté d'une somme de 113.400 € suite à la décision d'augmentation de capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Suite à cette opération, le capital social de la société s'élève désormais à 7.866.712 euros.

## **5.7 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.

## **6 Evènements post-clôture**

### **6.1 Transactions avec les parties liées et rémunération des dirigeants**

Néant.

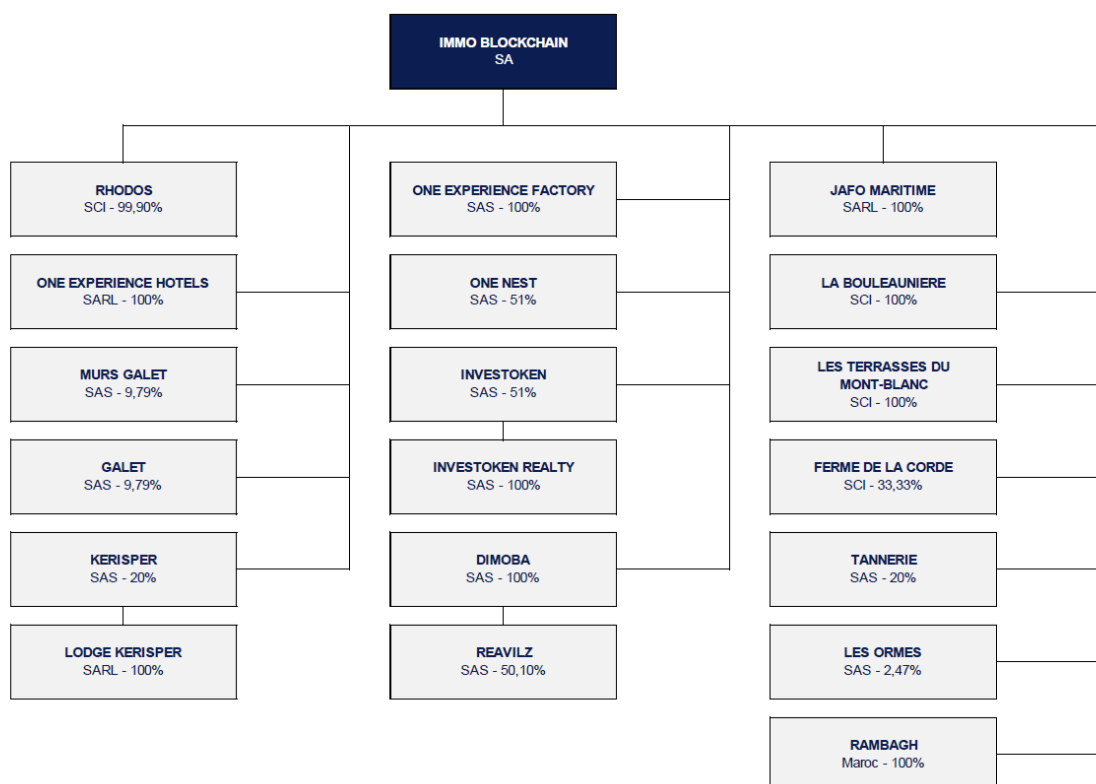
## 7 Activités et organigramme du groupe

### 7.1 Activités

La société IMMO BLOCKCHAIN, société consolidante du Groupe IMMO BLOCKCHAIN, est une société anonyme de droit français, cotée sur le marché Euronext Growth Paris. Son siège social est situé au 8, rue Barthélémy Danjou, 92100 Boulogne Billancourt.

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

### 7.2 Organigramme du groupe au 31 décembre 2022



## 7.3 Liste des sociétés consolidées

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

Sociétés	N° Siren	Siège social	Méthode de consolidation 31/12/2022	Méthode de consolidation 31/12/2021	% contrôle 31/12/2022	% contrôle 31/12/2021	% intérêt 31/12/2022	% intérêt 31/12/2021
IMMO BLOCKCHAIN	824 187 579	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère
INVESTOKEN	913 424 495	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	51,00%	0,00%	51,00%	0,00%
INVESTOKEN REALTY	920 899 689	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	100,00%	0,00%	51,00%	0,00%
JAFO	408 786 424	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
LA BOULEAUNIÈRE	821 749 926	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
LA FERME DE LA CORDE	880 916 150	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration proportionnelle	Intégration proportionnelle	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
LIVESTORY	889 537 593	68 rue des Bergers 75015 Paris	Non consolidée	Intégration globale	0,00%	80,00%	0,00%	80,00%
LES RHODOS	849 449 947	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
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%
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%
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%
ONE NEST	912 642 139	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	51,00%	0,00%	51,00%	0,00%
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%
TANNERIE	902 973 155	19 rue Raymond Soulas 44400 Reze	Mise en équivalence	Mise en équivalence	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
ONE NEST	912 642 139	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	51,00%	0,00%	51,00%	0,00%
DIMOBA	828 280 560	67 rue D'aguesseau 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
REAVILZ	919 785 626	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	50,10%	0,00%	50,10%	0,00%
<b><u>Sous-palier :</u></b>								
KERISPER	904 955 762	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Mise en équivalence	Mise en équivalence	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
LE LODGE KERISPER	452 283 989	4 rue du Latz Kerisper 56470 La Trinité-sur-Mer	Mise en équivalence	Mise en équivalence	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
<b><u>Entités non consolidées :</u></b>								
LES ORMES	892 378 423	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Non consolidée	Non consolidée	2,47%	2,47%	0,00%	0,00%
GALET	894 184 738	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Non consolidée	Non consolidée	9,79%	9,79%	0,00%	0,00%
MURS GALET	894 251 842	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Non consolidée	Non consolidée	9,79%	9,79%	0,00%	0,00%

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

### 8.1 Référentiel comptable

Les premiers comptes semestriels du Groupe IMMO BLOCKCHAIN 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 IMMO BLOCKCHAIN au 31 décembre 2022. L'application des

méthodes du règlement ANC 2020-01 est présenté en 7.3.1.

### 8.2 Modalités de consolidation

#### 8.2.1 Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022 pour toutes les sociétés, à l'exception des sociétés créées ou acquises entrant dans le périmètre au cours de l'exercice 2022, dont la durée est fonction de leur date de création ou d'acquisition. Toutes les participations significatives dont la société IMMO BLOCKCHAIN 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 la société IMMO BLOCKCHAIN 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 l'entreprise 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.

### 8.2.2 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.

### 8.2.3 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.

### 8.2.4 Méthodes de conversion des comptes des sociétés étrangères

Les filiales de la société IMMO BLOCKCHAIN 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.

### 8.2.5 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 société LA BOULEAUNIÈRE par la société IMMO BLOCKCHAIN 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 la société IMMO BLOCKCHAIN 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 la société IMMO BLOCKCHAIN 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 la société RAMBAGH par la société IMMO BLOCKCHAIN pour un montant de 620 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 la société KERISPER pour un montant de 540 K€. Cet écart d'acquisition tient compte de la détention à hauteur de 20% de la société KERISPER, et dont le prix de cession est conclu sur la base des comptes sociaux d'une durée de 14 mois. Au 31 décembre 2022, l'écart d'acquisition a été ajusté à la suite d'un complément de prix de 67 K€ versé en début d'année. L'écart d'acquisition est donc de 553 K€ au 31/12/2022.
- Un écart d'acquisition positif a été constaté au 31/12/2022 à la suite de

l'acquisition des titres de la société DIMOBA par la société IMMO BLOCKCHAIN pour un montant de 467 K€.

### 8.2.6 Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2022, d'une durée de 12 mois, à l'exception des sociétés créées ou acquises entrant dans le périmètre au cours de l'exercice 2022, dont la durée est fonction de leur date de création ou d'acquisition.

## 8.3 Méthodes et règles d'évaluation

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

### 8.3.1 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

### 8.3.2 Immobilisations incorporelles

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

#### 8.3.2.1 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.

#### 8.3.2.2 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

### 8.3.3 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

### 8.3.4 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 décembre 2022, aucune opération de crédit-bail impacte les comptes consolidés.

### 8.3.5 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.

### 8.3.6 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.

### **8.3.7 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.

### **8.3.8 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.

### **8.3.9 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 compte tenu du caractère non significatif.

### **8.3.10 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.

### **8.3.11 Comparabilité des exercices**

A la suite du transfert de marché, le groupe IMMO BLOCKCHAIN présente ses comptes consolidés annuels au 31 décembre 2022, comprenant un exercice de 12 mois, à l'exception des sociétés créées ou acquises entrant dans le périmètre au cours de l'exercice 2022, dont la durée est fonction de leur date de création ou d'acquisition.

## 9 Explication des comptes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations

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

### 9.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles se décomposent de la manière suivante :

En K€	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition	6 987		6 987
Frais d'établissement	2	-2	
Frais de recherche	506	-506	
Concessions, brevets, licences	21	-20	1
Fonds commerciaux	538		538
Autres immobilisations incorporelles	254	-179	76
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>8 308</b>	<b>-706</b>	<b>7 601</b>

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

En K€ - Flux des immobilisations incorporelles (hors écart d'acquisition)	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
<b>Clôture N-1</b>	<b>636</b>	<b>-18</b>	<b>618</b>
Mouvements de périmètre	683	-685	-2
Augmentations	3	-3	0
Diminutions	-1		-1
<b>Clôture N</b>	<b>1 321</b>	<b>-706</b>	<b>614</b>

Les écarts d'acquisition portent sur les sociétés suivantes :

En K€	31/12/2021	Mouvements de périmètre	Amortissements Dépréciations	31/12/2022
<b>Valeurs brutes</b>				
La Bouleaunière	598			598
Les Terrasses du Mont-Blanc	2 223			2 223
JAFO	2 527			2 527
Rambagh	620			620
Livestory	799	-799		
One Expérience Factory (ex - The Game Factory)	19	-19		
Le Lodge Kerisper	540	13		553
Dimoba		467		467
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>7 325</b>	<b>-338</b>		<b>6 987</b>
<b>Amortissements et dépréciations</b>				
<b>Total amortissements et dépréciations</b>				
<b>Valeurs nettes</b>				
La Bouleaunière	598			598
Les Terrasses du Mont-Blanc	2 223			2 223
JAFO	2 527			2 527
Rambagh	620			620
Livestory	799	-799		
One Expérience Factory (ex - The Game Factory)	19	-19		
Le Lodge Kerisper	540	13		553
Dimoba		467		467
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>7 325</b>	<b>-338</b>		<b>6 987</b>

## 9.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles se décomposent de la manière suivante :

En K€	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
Terrains	344		344
Constructions	3 665	-847	2 818
Installations techniques, matériel et outillages industriels	389	-232	157
Autres immobilisations corporelles	2 365	-1 813	552
Immobilisations corporelles en cours	515		515
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	2		2
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>7 280</b>	<b>-2 892</b>	<b>4 388</b>

Les variations des immobilisations corporelles sont les suivantes :

En K€	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
<b>Clôture N-1</b>	<b>6 619</b>	<b>-2 497</b>	<b>4 122</b>
Mouvements de périmètre	241	-131	110
Augmentations	465	-287	178
Diminutions	-24	10	-14
Ecart de change	-20	12	-8
<b>Clôture N</b>	<b>7 280</b>	<b>-2 892</b>	<b>4 388</b>

## 9.3 Immobilisations financières

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
Titres de participations	3		3
Dépôts et cautionnements	40		40
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>44</b>		<b>44</b>

Les variations des immobilisations financières sont les suivantes :

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
<b>Clôture N-1</b>	<b>33</b>		<b>33</b>
Mouvements de périmètre	12		12
Augmentations			
Diminutions	-1		-1
<b>Clôture N</b>	<b>44</b>		<b>44</b>

Les titres mis en équivalence sont composés des sociétés suivantes :

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
TANNERIE	1		1
<b>Sous-palier KERISPER</b>			
KERISPER	41		41
LE LODGE KERISPER	12		12
<b>Total titres mis en équivalence</b>	<b>54</b>		<b>54</b>

Les variations des titres mis en équivalence sont les suivantes :

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
<b>Clôture N-1</b>	<b>-538</b>		<b>-538</b>
Earn out sous-palier KERISPER	-12		-12
Quote-part résultats des mises en équivalence	20		20
Changement de présentation	585		585
<b>Clôture N</b>	<b>54</b>		<b>54</b>

Les titres mis en équivalence négatifs sont présentés au passif du bilan, dans les autres provisions.

## 9.4 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	3		3
Clients	409	-52	357
Clients factures à émettre	45		45
Créances sociales	10		10
Autres créances fiscales (hors IS)	0		0
Créances sur TVA	220		220
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>688</b>	<b>-52</b>	<b>637</b>
Comptes courants débiteurs	308		308
Débiteurs divers	96		96
Charges à répartir	4		4
<b>Total autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>408</b>		<b>408</b>
Charges constatées d'avance	89		89
<b>Total des créances</b>	<b>1 185</b>	<b>-52</b>	<b>1 133</b>

A la clôture de l'exercice, une dépréciation des créances clients pour -52 K€ a été constatée dans les comptes de la société RAMBAGH.

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

En K€	Valeurs nettes	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Avances et acomptes versés sur commandes	3	3	
Clients	357	307	52
Clients factures à émettre	45	45	
Créances sociales	10	10	
Autres créances fiscales (hors IS)	0	0	
Créances sur TVA	220	220	
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>637</b>	<b>586</b>	<b>52</b>
Comptes courants débiteurs	308		308
Débiteurs divers	96	96	
Charges à répartir	4	4	
<b>Total autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>408</b>	<b>100</b>	<b>308</b>
Charges constatées d'avance	89	89	
<b>Total des créances</b>	<b>1 133</b>	<b>775</b>	<b>359</b>

A la clôture de l'exercice, les comptes courants débiteurs de 308 K€ non éliminés aux bornes du Groupe sont détenus par la société IMMO BLOCKCHAIN envers la société mise en équivalence

TANNERIE pour 108 K€ ; la société en intégration proportionnelle LA FERME DE LA CORDE pour 44 K€ et envers les sociétés ne faisant pas partie du périmètre de consolidation, dont 154 K€ pour MURS GALET.

## 9.5 Trésorerie active

La trésorerie active se décompose de la manière suivante :

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilités	582	323
<b>Total trésorerie active</b>	<b>582</b>	<b>323</b>

## 9.6 Capital social

Au 31 décembre, le capital social est de 7 866 712 €, divisé en 7 866 712 actions de 1 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

La composition du capital apporté est la suivante :

<b>Nombre d'actions à la fin de l'exercice 2021</b>	<b>7 743 312</b>
Augmentation de capital du 8 juin 2022	10 000
Augmentation de capital du 27 septembre 2022	113 400
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2022</b>	<b>7 866 712</b>

## 9.7 Provisions

En K€	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassement	31/12/2022
<b>Total provisions pour risques</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôts	0	4	0	0	4
<b>Total provisions pour risques</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Titres mis en équivalence négatifs</b>	<b>0</b>			<b>585</b>	<b>585</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>585</b>	<b>590</b>

Au cours de l'exercice 2022, la société RAMBAGH a constitué une provision pour impôts pour 4 K€.

Les titres mis en équivalence négatifs de 585 K€ font l'objet d'un reclassement de présentation à la suite de l'acquisition de la société LE LODGE KERISPER, détenue à 100% par KERISPER, et dont IMMO BLOCKCHAIN exerce une influence notable sur ces deux entités.



## 9.8 Dettes financières

La nature des dettes financières est la suivante :

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 683	3 466
Autres emprunts et dettes assimilés	6	6
Intérêts courus non échus		1
Concours bancaires courants	99	100
<b>Total dettes financières</b>	<b>3 789</b>	<b>3 572</b>

La variation des dettes financières est la suivante :

En K€	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires courants	Autres emprunts et dettes assimilés	Intérêts courus non échus	Solde
Clôture N-1	3 466	100	6	1	3 572
Augmentations	554				554
Remboursements	-337				-337
Variation		0	0	-1	-1
<b>Clôture N</b>	<b>3 683</b>	<b>99</b>	<b>6</b>		<b>3 789</b>

Au cours de l'exercice, la variation des emprunts auprès des établissements de crédit comprend un financement octroyé de 554 K€ pour LA FERME DE LA CORDE ainsi que des remboursements de la période conformément aux échéanciers.

## 9.9 Dettes d'exploitation, autres dettes et comptes de régularisation

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Fournisseurs et comptes rattachés	387	426
Factures non parvenues	298	160
Avoirs à émettre		38
Avances et acomptes reçus sur commandes	29	
Dettes sociales (personnel, organismes sociaux...)	372	92
Dettes fiscales (hors IS)	240	190
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>1 325</b>	<b>907</b>
Fournisseurs d'immobilisations	3	3
Etat - impôts sur les bénéfices	1	4
Comptes courants créditeurs	288	193
Dettes diverses	372	367
<b>Total autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>664</b>	<b>568</b>
Produits constatés d'avance	39	44
Impôts différés passif	5	
<b>Total des dettes</b>	<b>2 034</b>	<b>1 519</b>

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	387	387	
Factures non parvenues	298	298	
Avances et acomptes reçus sur commandes	29	29	
Dettes sociales (Personnel, organismes sociaux...)	372	372	
Dettes fiscales (Hors IS)	240	240	
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>1 325</b>	<b>1 325</b>	
Fournisseurs d'immobilisations	3	3	
Etat - impôts sur les bénéfices	1	1	
Comptes courants créditeurs	288		288
Dettes diverses	372	372	
<b>Total autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>664</b>	<b>376</b>	<b>288</b>
Produits constatés d'avance	39	39	
Impôts différés passif	5	5	
<b>Total des dettes</b>	<b>2 034</b>	<b>1 746</b>	<b>288</b>

A la clôture de l'exercice, les comptes courants créditeurs de 288 K€ sont principalement constitués par les sociétés IMMO BLOCKCHAIN (251 K€), FERME DE LA CORDE (20 K€) et ONE EXPERIENCE FACTORY (13 K€).

## 9.10 Chiffre d'affaires

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

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de prestations de services	3 008	1 984
Ventes de marchandises	9	12
Autres produits annexes	67	12
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>3 084</b>	<b>2 009</b>

## 9.11 Détail des charges d'exploitation

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

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-59	-116
Achats d'études et prestations de services	-546	-531
Achats non stockés, matériel et fournitures	-82	-55
Autres charges externes et autres charges d'exploitation	-1 449	-958
Impôts, taxes et versements assimilés	-53	-39
Rémunération du personnel	-674	-325
Charges sociales	-168	-74
Dotations des amortissements et provisions d'exploitation	-314	-301
Autres charges d'exploitation	-63	-18
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>-3 407</b>	<b>-2 417</b>

## 9.12 Résultat financier

Le résultat financier se compose uniquement de charges financières :

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Autres intérêts et produits assimilés		1
<b>Total produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Intérêts et charges financiers	-69	-66
Différences négatives de change	-1	
<b>Total charges financières</b>	<b>-70</b>	<b>-66</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-70</b>	<b>-66</b>

## 9.13 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel se compose de la manière suivante :

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Produits de cession d'éléments d'actifs	514	
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-149	-5
VNC des éléments d'actifs cédés	-814	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-449</b>	<b>-5</b>

Le résultat exceptionnel de -449 K€ comprend principalement la cession de la société LIVESTORY par le groupe au cours de l'exercice 2022 pour un montant de 514 K€.

Les titres de participation détenus par la société IMMO BLOCKCHAIN ont été sortis à leur valeur nette comptable pour 800 K€.

Les charges opérationnelles sur opération de gestion pour 149 K€ sont notamment composées des honoraires et autres frais engagés par la société dans le cadre du transfert sur Euronext Growth Paris.

## 9.14 Autres informations

### 9.14.1 Effectifs des sociétés intégrées globalement

Effectifs	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	8	6
Employés	7	7
Agents de maîtrise	2	2
Contrats pro. et d'apprentissage	11	5
<b>Total des effectifs</b>	<b>28</b>	<b>20</b>

## 9.14.2 Engagements hors bilan

### 9.14.2.1 Engagements donnés

#### BSPCE / BSA

Au 31 décembre 2022, il existe :

- 125.000 BSPCE attribués à M. Edouard MASSEAU, Président du Conseil d'administration et de 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 2025 ;
- 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.

#### Abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune

Au 27 septembre 2022, la société DIMOBA reconnaît que le montant global de sa créance vis-à-vis de M. Laurent ALEXANDRE (actuellement Directeur Général de la société) au titre d'une avance en compte courant d'associé s'élève à 108 K€.

Le créancier accepte expressément et irrévocablement d'abandonner la créance qu'il détient sur la société au titre d'une avance en compte courant d'associé ouvert à son nom, à hauteur de 108 K€, et s'interdit en conséquence d'en réclamer le paiement à la société DIMOBA, ni au cessionnaire, la société IMMO BLOCKCHAIN.

Cependant, la société IMMO BLOCKCHAIN s'engage définitivement et irrévocablement à ordonner le remboursement par la société DIMOBA, en une ou plusieurs fois, selon la trésorerie disponible, la somme totale de 108 K€, sous réserve au jour de chaque remboursement de la constatation de la réalisation par la société DIMOBA, au titre du dernier exercice social clos (arrêté par le Président), d'un bénéfice comptable avant impôts bénéficiaire, après apurement des pertes comptables constatées.

#### Contrat de location immobilière

Au 31 décembre 2022, 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 17 ans.

### 9.14.2.2 Engagements reçus

Néant.

## 9.14.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 13 K€ au titre de l'exercice clos le 31/12/2022 pour les sociétés intégrées globalement (contre 13 K€ au 31/12/2021).

## 10 Informations proforma

### 10.1 Périmètre de consolidation proforma

Les sociétés GALET et MURS GALET sont intégrées globalement à hauteur de 100% au 31 décembre 2022, pour un exercice de 12 mois.

Les sociétés Le LODGE KERISPER et KERISPER, mises en équivalence au 31 décembre 2021, sont intégrées globalement à hauteur de 100% au 31 décembre 2022, pour un exercice de 12 mois.

Société	N° Siren	Siège social	Méthode de consolidation 31/12/2022	Méthode de consolidation 31/12/2021	% contrôle 31/12/2022	% contrôle 31/12/2021	% intérêt 31/12/2022	% intérêt 31/12/2021
IMMO BLOCKCHAIN	824 187 579	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère
INVESTOKEN	913 424 495	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	51,00%	0,00%	51,00%	0,00%
INVESTOKEN REALTY	920 899 689	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	100,00%	0,00%	51,00%	0,00%
JAFO	408 786 424	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
LA BOULEAUNIÈRE	821 749 926	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
LA FERME DE LA CORDE	880 916 150	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration proportionnelle	Intégration proportionnelle	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
LIVESTORY	889 537 593	68 rue des Bergers 75015 Paris	Non consolidée	Intégration globale	0,00%	80,00%	0,00%	80,00%
LES RHODOS	849 449 947	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
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%
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%
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%
ONE NEST	912 642 139	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	51,00%	0,00%	51,00%	0,00%
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%
TANNERIE	902 973 155	19 rue Raymond Soulas 44400 Reze	Mise en équivalence	Mise en équivalence	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
GALET	894 184 738	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MURS GALET	894 251 842	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Intégration globale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
DIMOBA	828 280 560	67 rue D'aguesseau 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
REAVILZ	919 785 626	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Non consolidée	50,10%	0,00%	50,10%	0,00%
<b>Sous-palier :</b>								
KERISPER	904 955 762	8 rue Barthélémy Danjou 92100 Boulogne-Billancourt	Intégration globale	Mise en équivalence	100,00%	20,00%	100,00%	20,00%
LE LODGE KERISPER	452 283 989	4 rue du Latz Kerisper 56470 La Trinité-sur-Mer	Intégration globale	Mise en équivalence	100,00%	20,00%	100,00%	20,00%

## 10.2 Bilan consolidé proforma

Proforma - En K€	30/06/2022	31/12/2021
<b><u>Actif immobilisé</u></b>		
Immobilisations incorporelles	10 104	8 229
<i>Dont écarts d'acquisition positifs</i>	9 198	7 325
Immobilisations corporelles	6 373	5 272
Immobilisations financières	53	33
Titres mis en équivalence	2	-538
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>16 532</b>	<b>12 996</b>
<b><u>Actif circulant</u></b>		
Stocks et en-cours	1	14
Impôts différés actif	62	
Créances d'exploitation	405	673
Créances hors exploitation	564	343
Charges constatées d'avance	98	37
Trésorerie	909	544
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>2 040</b>	<b>1 612</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>18 571</b>	<b>14 608</b>
Proforma - En K€	31/12/2022	31/12/2021
<b><u>Capitaux propres</u></b>		
Capital	7 867	7 743
Primes	1 849	1 714
Réserves	-1 577	-1 304
Ecarts de conversion	0	-7
Résultat net	-627	-319
<b>Total des capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>7 511</b>	<b>7 827</b>
Intérêts minoritaires	6	1
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>7 517</b>	<b>7 828</b>
Provisions	12	
<b><u>Dettes</u></b>		
Dettes financières	7 991	4 777
Dettes d'exploitation	1 469	1 067
Dettes hors exploitation	1 510	892
Produits constatés d'avance	72	44
<b>Total du passif circulant</b>	<b>11 054</b>	<b>6 780</b>
<b>Total du passif</b>	<b>18 571</b>	<b>14 608</b>

### 10.3 Compte de résultat consolidé proforma

Proforma - En K€	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits d'exploitation</b>		
Chiffre d'affaires	4 222	2 368
Autres produits d'exploitation	186	173
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats consommés	-839	-774
Charges externes et autres	-1 733	-1 051
Impôts, taxes et versements assimilés	-72	-47
Charges de personnel	-1 299	-557
Dotations aux amortissements et provisions	-425	-331
Autres charges de gestion courante	-65	-19
<b>Résultat d'exploitation avant dotations des écarts d'acquisition</b>	<b>-24</b>	<b>-238</b>
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
<b>Résultat d'exploitation après dotations des écarts d'acquisition</b>	<b>-24</b>	<b>-238</b>
Charges financières	-96	-73
<b>Résultat financier</b>	<b>-96</b>	<b>-73</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>-120</b>	<b>-311</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-469</b>	<b>-5</b>
Impôts sur les bénéfices	-33	-1
Impôts différés	-5	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1	-2
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>-627</b>	<b>-319</b>
Intérêts minoritaires	0	1
<b>Résultat net - Part du groupe</b>	<b>-627</b>	<b>-319</b>
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>EBITDA</b>	<b>401</b>	<b>93</b>
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
Dotations aux amortissements et provisions	-425	-331
<b>EBIT</b>	<b>-24</b>	<b>-238</b>

# **IMMO BLOCKCHAIN**

**COMPTES SOCIAUX**

**31 DECEMBRE 2022**

---

**IMMO BLOCKCHAIN**

Société anonyme au capital de 7.866.712 euros  
8, rue Barthélémy Danjou – 92100 Boulogne-Billancourt  
824 187 579 R.C.S. Nanterre

Euronext Growth Paris – ALIMB – Code ISIN : FR0013266772



# BCRH & Associés

Audit & Conseil

## **IMMO BLOCKCHAIN**

Société anonyme au capital de 7 866 712 €

8, rue Barthélémy Danjou  
92100 Boulogne Billancourt

RCS Nanterre 824 187 579 Nanterre  
-----

## **Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels**

Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société **IMMO BLOCKCHAIN**,

## **I – Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **IMMO BLOCKCHAIN** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport et qui se traduisent par une perte de 480 597 €.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

## **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 annuels » du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## **III - Justification des appréciations**

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 :

### ***Principes d'évaluation et de comptabilisation des immobilisations financières :***

La note de l'annexe intitulée « Principes, règles et méthodes comptables » expose en paragraphe 4.2 les modalités d'évaluation qui sont applicables aux « immobilisations financières ». Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons procédé à l'appréciation de la méthode retenue par la société et nous avons vérifié sa correcte application et le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels.

- Autres aspects relatifs à l'établissement des comptes annuels :

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 annuels 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 annuels 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.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de Commerce.

**Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

**Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

**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 annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels 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 annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 ;

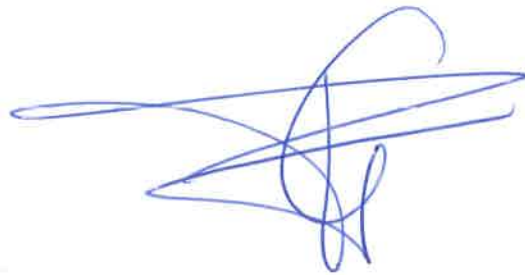
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 17 Avril 2023

**BCRH & Associés**

*Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris*

Paul Gateur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

# I. BILAN AU 31/12/2022

## A. Bilan actif

Rubriques	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	1 710	1 710		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	11 460		11 460	
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	2 500	2 500		437
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	6 846 881		6 846 881	7 357 771
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 443		23 443	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>6 885 994</b>	<b>4 210</b>	<b>6 881 784</b>	<b>7 358 208</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	2 651 415		2 651 415	2 234 834
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (Dont actions propres : )				
Disponibilités	3 986		3 986	1 442
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	3 268		3 268	(231)
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>2 658 669</b>		<b>2 658 669</b>	<b>2 236 045</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 544 664</b>	<b>4 210</b>	<b>9 540 454</b>	<b>9 594 254</b>

## B. Bilan passif

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021
Capital social ou individuel (dont versé : 7 866 712 )	7 866 712	7 743 312
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 849 180	1 714 391
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence : Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluct cours : ) Autres réserves (dont achat œuvres orig. artistes : )		
Report à nouveau	(394 864)	(320 094)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>(480 597)</b>	<b>(74 770)</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	50 997	35 199
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 891 427</b>	<b>9 098 038</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	101 177	113 227
Emprunts et dettes financières divers (dt empr. Partic : )		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	237 200	197 298
Dettes fiscales et sociales	194	194
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	310 455	185 496
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>649 027</b>	<b>496 216</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 540 454</b>	<b>9 594 254</b>

## II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022

Rubriques	Exercice 2022		Exercice 2021
	France	Exportation	
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services			
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dép., prov. (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits		2	1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>2</b>	<b>1</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(800)	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes		75 834	86 735
Impôts, taxes et versements assimilés		194	452
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations d'exploitation :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		437	500
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges		299	2
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>75 964</b>	<b>87 689</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(75 962)</b>	<b>(87 688)</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>37 047</b>	<b>29 792</b>
Produits financiers de participations		37 047	29 792
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>366</b>	<b>1 078</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées		366	1 078
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>36 680</b>	<b>28 715</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>(39 282)</b>	<b>(58 973)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>513 600</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		513 600	
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>954 915</b>	<b>15 797</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		137 561	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		801 557	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		15 797	15 797
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>(441 315)</b>	<b>(15 797)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>550 649</b>	<b>29 794</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>1 031 246</b>	<b>104 564</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>		<b>(480 597)</b>	<b>(74 770)</b>



### III. ANNEXE

<b>1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....</b>	<b>5</b>
1.1. ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	5
1.2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	5
1.1.1. <i>Gouvernance de la société.....</i>	<i>5</i>
1.1.2. <i>Changement de dénomination sociale</i>	<i>5</i>
1.1.3. <i>Transfert des titres sur le marché Euronext Growth.....</i>	<i>5</i>
1.1.4. <i>Mise en œuvre d'un contrat de liquidité.....</i>	<i>6</i>
1.1.5. <i>Mouvement de périmètre.....</i>	<i>6</i>
1.1.6. <i>Augmentation de capital.....</i>	<i>7</i>
1.3. COMPARABILITE DES COMPTES.....	7
<b>2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE.....</b>	<b>7</b>
<b>3. REGLES ET METHODES COMPTABLES.....</b>	<b>7</b>
3.1. REGLES GENERALES.....	7
3.2. RECOURS A DES ESTIMATIONS.....	8
3.3. DEROGATIONS AUX PRINCIPES GENERAUX.....	8
<b>4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF.....</b>	<b>9</b>
4.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES.....	9
4.1.1. <i>Immobilisations incorporelles.....</i>	<i>9</i>
4.1.2. <i>Immobilisations corporelles.....</i>	<i>9</i>
4.1.3. <i>Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice.....</i>	<i>10</i>
4.1.4. <i>Tableau des amortissements.....</i>	<i>11</i>
4.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES.....	12
4.3. ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES.....	13
4.4. CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	14
4.5. CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	14
<b>5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF.....</b>	<b>15</b>
5.1. CAPITAUX PROPRES.....	15
5.1.1. <i>Composition du capital social.....</i>	<i>15</i>
5.1.2. <i>Variation des capitaux propres.....</i>	<i>15</i>
5.2. ETAT DES PROVISIONS.....	16
5.2.1. <i>Provisions réglementées.....</i>	<i>16</i>
5.3. ETATS DES ECHEANCES DES DETTES.....	17
5.4. CHARGES A PAYER.....	18
<b>6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT.....</b>	<b>19</b>
6.1. VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES.....	19
6.2. RESULTAT FINANCIER.....	19
6.3. RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	19
<b>7. INFORMATIONS DIVERSES.....</b>	<b>21</b>
7.1. LISTE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS.....	21
7.2. BSPCE.....	22
7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	22
7.4. REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	22
7.5. AUTRES INFORMATIONS.....	23

# 1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

## 1.1. Activité de la société

La SA IMMO BLOCKCHAIN au capital de 7 866 712 euros dont le siège social est 8 Rue Barthélémy Danjou 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT et dont le SIREN est 824 187 579 présente le bilan avant répartition de l'exercice clos au 31/12/2022 qui se caractérise par les données suivantes :

- Total bilan : 9 540 454 euros
- Résultat net comptable : (480 597) euros

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## 1.2. Faits caractéristiques de l'exercice

### 1.1.1. Gouvernance de la société

Le Conseil d'administration du 10 mai 2022 a décidé à l'unanimité de nommer M. Edouard MASSEAU en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la société. Il occupait précédemment la fonction de Directeur Général Délégué de la société.

Le Conseil d'administration de la société est actuellement composé de 3 membres :

- M. Edouard MASSEAU – Président du Conseil d'administration et Directeur Général ;
- M. Gilles ENGUEHARD – Administrateur ;
- Mme Elodie BRETAUDEAU FONTEILLES – Administratrice.

### 1.1.2. Changement de dénomination sociale

L'Assemblée Générale du 30 mai 2022 a décidé de modifier la dénomination de la société ONE EXPERIENCE qui sera désormais dénommée IMMO BLOCKCHAIN.

### 1.1.3. Transfert des titres sur le marché Euronext Growth

La société IMMO BLOCKCHAIN a annoncé le 26 juillet 2022 le transfert de ses titres sur le marché Euronext Growth Paris. Ce transfert a été effectif à compter de la séance de bourse du 29 juillet 2022.

Le calendrier définitif du transfert de marché de cotation est le suivant :

- 06/06/2022 : projet de transfert décidé par le Conseil d'administration de la société ;
- 26/07/2022 : notification par Euronext de la décision d'admission des titres sur Euronext Growth Paris et mise en ligne du Document d'Information ;
- 29/07/2022 : radiation des actions ordinaires de la société sur Euronext Paris et admission des actions sur Euronext Growth Paris.

#### 1.1.4. **Mise en œuvre d'un contrat de liquidité**

La société IMMO BLOCKCHAIN a annoncé le 1er septembre 2022 avoir mis en œuvre en contrat de liquidité avec TSAF (Tradition Securities and Futures).

Le contrat a été conclu pour une durée de 1 an renouvelable et a pour objet l'animation des actions de la société IMMO BLOCKCHAIN, cotée sur Euronext Growth Paris.

Au titre du contrat de liquidité confié par IMMO BLOCKCHAIN à TSAF, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité en date du 31 décembre 2022 :

- 3.400 actions ;
- 18.679,45 euros.

#### 1.1.5. **Mouvement de périmètre**

##### **Les prises de participations consolidées à la clôture de l'exercice**

Le 11 avril 2022, prise de participation de 51% de la société IMMO BLOCKCHAIN dans la société ONE NEST, filiale dédiée à l'activité de co-living.

Le 6 mai 2022, prise de participation de 51% de la société IMMO BLOCKCHAIN dans la société INVESTOKEN, filiale dédiée à l'activité de blockchain.

Le 27 octobre 2022, prise de participation de 100% de la société INVESTOKEN dans la société INVESTOKEN REALTY, filiale dédiée à l'activité de blockchain.

##### **Acquisition au cours de l'exercice**

La société IMMO BLOCKCHAIN a acquis 100% du capital et des droits de vote des sociétés DIMOBA et REAVILZ en date du 27 septembre 2022. Fondée il y a 5 ans, la société DIMOBA a développé un savoir-faire dans la conception et la diffusion d'évènements digitaux et hybrides.

##### **Sortie de périmètre**

Au premier semestre 2022, la société IMMO BLOCKCHAIN a cédé la société LIVESTORY, détenue à 80% pour un montant de 513.600 €.

Les titres de participation détenus par la société IMMO BLOCKCHAIN ont été sortis à leur valeur nette comptable pour 800.000 €.

### 1.1.6. **Augmentation de capital**

Suivant les délibérations du Conseil d'administration en date du 28 janvier 2021 et du Président Directeur Général du 8 juin 2022, le capital social de la société IMMO BLOCKCHAIN a été augmenté d'une somme de 10.000 € suite à la décision d'augmentation de capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Suivant les délibérations du Conseil d'administration en date du 27 septembre 2022, le capital social de la société IMMO BLOCKCHAIN a été augmenté d'une somme de 113.400 € suite à la décision d'augmentation de capital de la société par émission d'actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Suite à cette opération, le capital social de la société s'élève désormais à 7.866.712 euros.

### 1.3. **Comparabilité des comptes**

Les comptes de l'exercice ci-après couvrent la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 soit une durée de 12 mois. Les comptes clos au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2022 sont donc comparables.

## **2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Néant.

## **3. REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### 3.1. **Règles générales**

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement ANC 2020-09 du 4 décembre 2020.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### **3.2. Recours à des estimations**

L'établissement des états financiers nécessite l'utilisation d'hypothèses et d'estimations qui peuvent avoir une incidence sur la valeur comptable de certains éléments du bilan et/ou du compte de résultat, ainsi que sur les notes fournies dans l'annexe des comptes annuels. Ces estimations peuvent être révisées si les bases d'informations sur lesquelles elles sont établies évoluent. Elles peuvent se révéler, dans le futur, différentes de la réalité. Les principales estimations concernent les hypothèses retenues pour :

- L'évaluation et la dépréciation des actifs incorporels et corporels,
- L'évaluation et la valorisation des titres de participations.

### **3.3. Dérogations aux principes généraux**

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

## 4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF

### 4.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

#### 4.1.1. Immobilisations incorporelles

Les principales immobilisations incorporelles de l'entreprise sont des logiciels, marques et licences.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou d'apport (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les immobilisations incorporelles sont amorties suivant la durée de vie estimée de 1 ou 3 ans selon la méthode linéaire. Les marques ne sont pas amorties.

#### 4.1.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue.

Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants :

Immobilisations corporelles	Durée amortissement en année
Install. générales agents, aménagts	5 ans

#### 4.1.3. Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2021	Acquisitions	Virements de poste à poste et corrections +/-	Cessions et mise au rebut	Au 31/12/2022
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisation incorporelles	1 710	11 460			13 170
<b>Total 1 Incorporelles</b>	<b>1 710</b>	<b>11 460</b>			<b>13 170</b>
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions installations, agencements.....					
Installations générales et agencements	2 500				2 500
Installations techniques, matériels et outillages					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>Total 2 Corporelles</b>	<b>2 500</b>				<b>2 500</b>
Immobilisations corporelles en cours					
<b>Total 3 Encours Corporelles</b>					
Acomptes					
<b>TOTAL</b>	<b>4 210</b>	<b>11 460</b>			<b>15 670</b>

Les variations des postes d'immobilisations corporelles et incorporelles d'un exercice à l'autre sont dues à des mouvements d'acquisitions et de cessions d'actifs réalisées par la société pour les besoins de son activité.

#### 4.1.4. Tableau des amortissements

Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, selon la nature des biens, et en fonction de la durée de vie prévue.

Tableau des amortissements :

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Au 31/12/2022
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	1 710			1 710
<b>Total 1</b>	<b>1 710</b>			<b>1 710</b>
Terrains				
Constructions				
Installations générales et agencements	2 063	436		2 500
Installations techniques, matériels et outillages				
Matériel de transport				
Matériel de bureau informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
<b>Total 2</b>	<b>2 063</b>	<b>436</b>		<b>2 500</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 773</b>	<b>436</b>		<b>4 210</b>



## 4.2. Immobilisations financières

Le poste des immobilisations financières est composé de titres de participations.

Les titres de participations ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, y compris les frais accessoires.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité de l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de la valeur de l'actif net, de la rentabilité et des perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les actions propres affectées au contrat de liquidité sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si, à la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition est supérieure au cours moyen du dernier mois de l'exercice, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat exceptionnel suivant la méthode FIFO (First In – First Out).

Tableau des mouvements de l'exercice :

Chiffres exprimés en euros	Valeur Brute au 31/12/2021	Acquisitions et Virements de poste à poste	Cessions et Virements de poste à poste	Valeur Brute au 31/12/2022	Provision	Valeur Nette au 31/12/2022
Autres participations	7 357 771	289 110	800 000	6 846 881		6 846 881
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières		25 000	1 557	23 443		23 443
<b>TOTAL</b>	<b>7 357 771</b>	<b>314 110</b>	<b>801 557</b>	<b>6 870 324</b>		<b>6 870 324</b>

La variation positive de 314.110 € se décompose de la façon suivante :

- Le 6 avril 2022, prise de participation de 51% du capital et des droits de vote de la société ONE NEST pour 510 € ;
- Le 6 mai 2022, prise de participation de 51% du capital et des droits de vote de la société INVESTOKEN pour 5.100 € ;
- Le 31 août 2022, mise en œuvre du contrat de liquidité pour 25.000 euros ;
- Le 27 septembre 2022, prise de participation de 100% du capital et des droits la société DIMOBA pour un montant de 283.500 €.

La variation négative de 801.557 € se décompose de la façon suivante :

- Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, cession de la société LIVESTORY, détenue à hauteur de 80%, pour un montant de 513.600 €. Les titres ont été sortis à leur valeur nette comptable pour 800.000 euros ;
- Au 31 décembre 2022, la variation du compte de liquidité est de (1.557) €.

### 4.3. Etat des échéances des créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire d'une créance est inférieure à sa valeur nominale et/ou lorsque des difficultés de recouvrement des pertes sur créances, de l'analyse de l'antériorité et d'une estimation détaillée des risques sont clairement identifiées. Les dépréciations sont évaluées en tenant compte de l'historique des pertes sur créances, de l'analyse de l'antériorité et d'une estimation détaillée des risques.

Les créances détenues par la société s'élèvent à 2 678 126 € en valeur brute au 31/12/2022 et elles se décomposent comme suit :

Chiffres exprimés en euros	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
<b>ACTIF IMMOBILISE :</b>	<b>23 443</b>	<b>23 443</b>	
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	23 443	23 443	
<b>ACTIF CIRCULANT :</b>	<b>2 654 683</b>	<b>48 344</b>	<b>2 606 339</b>
Clients			
Clients douteux			
Personnel et comptes rattachés			
Organismes sociaux			
Etat : impôts et taxes diverses	42 019	42 019	
Groupe et associés (2)	2 606 340		2 606 339
Débiteurs divers	3 057	3 057	
Charges constatées d'avance	3 268	3 268	
<b>TOTAL</b>	<b>2 678 126</b>	<b>71 787</b>	<b>2 606 339</b>
(1) Montants des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avance consentis aux associés (personnes physiques)			

#### 4.4. Créances clients et comptes rattachés

<b>CREANCES</b>	<b>Montant brut</b>	<b>Amort. Prov.</b>	<b>Net 31/12/2022</b>	<b>Net 31/12/2021</b>
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	2 651 415		2 651 415	2 234 834
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL</b>	<b>2 651 415</b>		<b>2 651 415</b>	<b>2 234 834</b>

#### 4.5. Charges et produits constatés d'avance

<b>Rubrique</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variation</b>	
			<b>Montant</b>	<b>%</b>
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	3 268	(231)	3 499	151,15 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 268</b>	<b>(231)</b>	<b>3 499</b>	<b>151,15 %</b>

## 5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

### 5.1. Capitaux propres

Affectation des résultats de l'exercice 2021 :

Les comptes de l'exercice 2021 ont fait apparaître une perte de 74 770 €. Selon la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2022 statuant sur les comptes, cette perte a été affectée au compte de report à nouveau.

#### 5.1.1. Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	A la clôture de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	7 866 712	123 400		1

#### 5.1.2. Variation des capitaux propres

Capitaux propres	Solde au 31/12/2021	Variation de capital	Affectation du résultat 2021	Résultat de l'exercice	Solde au 31/12/2022
Capital social	7 743 312	123 400			7 866 712
Prime d'émission, de fusion, d'apport	1 714 391	134 789			1 849 180
Ecart de réévaluation					
Réserve légale					
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	(320 094)		(74 770)		(394 864)
Résultat de l'exercice	(74 770)		74 770	(480 597)	(480 597)
Subvention d'investissement					
Provision réglementées	35 199	15 797			50 997
<b>TOTAL</b>	<b>9 098 038</b>	<b>273 987</b>		<b>(480 597)</b>	<b>8 891 427</b>

## 5.2. Etat des provisions

Le détail des provisions par nature est le suivant :

### 5.2.1. Provisions réglementées

Les provisions règlementées figurant au bilan font partie des capitaux propres au bilan.

Les provisions règlementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant. La contrepartie des provisions règlementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions règlementées - Amortissements dérogatoires".

Chiffres exprimés en euros	Au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Au 31/12/2022
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse de prix				
Amortissements dérogatoires	35 199	15 798		50 997
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL</b>	<b>35 199</b>	<b>15 798</b>		<b>50 997</b>

### 5.3. Etats des échéances des dettes

DETTES	Montant brut fin ex.	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit : (1)				
à 1 an maximum à l'origine	95 294	95 294		
à plus d'1 an à l'origine	5 884	5 844		
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)				
Fournisseurs et comptes rattachés	237 200	237 200		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts et comptes rattachés	194	194		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	310 237		310 237	
Autres dettes	218	218		
Dette rep.de titres emp. ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>649 027</b>	<b>338 790</b>	<b>310 237</b>	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 727			
(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques.				

## 5.4. Charges à payer

Le montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan s'élève à :

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	78 929	52 387
Dettes fiscales et sociales	194	194
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dette financières divers (dt empr. partic : )		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>79 123</b>	<b>52 581</b>

## 6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### 6.1. Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

La société n'a pas constaté de chiffre d'affaires sur l'exercice.

### 6.2. Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice s'élève à 36 680 € et s'analyse de la façon suivante :

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>37 047</b>	<b>29 792</b>
Produits financiers de participations	37 047	29 792
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>366</b>	<b>1 078</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	366	1 078
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>36 680</b>	<b>28 715</b>

### 6.3. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice de (441 315) € s'analyse de la façon suivante :

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>513 600</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	513 600	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>954 915</b>	<b>15 797</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	137 561	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	801 557	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	15 797	15 797
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(441 315)</b>	<b>(15 797)</b>



Les produits et charges exceptionnels sur opérations en capital correspondent principalement à la cession de la société LIVESTORY :

- Au premier semestre 2022, la société IMMO BLOCKCHAIN a cédé la société LIVESTORY, détenue à 80% pour un montant de 513.600 K€ ;
- Les titres de participation détenus par la société IMMO BLOCKCHAIN ont été sortis à leur valeur nette comptable pour 800.000 €.

Les charges exceptionnelles sur opérations de gestion pour 137.561 € correspondent principalement aux honoraires et autres frais engagés par la société dans le cadre du transfert sur Euronext Growth Paris.

## 7. INFORMATIONS DIVERSES

### 7.1. Liste des filiales et des participations

Sociétés concernées	Capital	Capitaux propres	Q.P Détenue	Chiffre d'affaires	Résultat
<b>Filiales françaises (plus de 50%)</b>					
JAF0 MARITIME 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	7 622	(43 382)	100	102 000	1 143
LES TERRASSES DU MONT-BLANC 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	1 000	(266 269)	100	132 000	26 392
LA BOULEAUNIÈRE 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	2 000	(47 523)	100	99 038	2 420
ONE EXPERIENCE FACTORY 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	23 799	(454 370)	100	2 297 644	(166 214)
ONE EXPERIENCE HOTELS 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	1 000	(13 052)	100	544 889	(42 896)
RHODOS 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	1 000	(107 306)	99.9	78 000	613
ONE NEST 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	1 000	(16 229)	51	86 800	(17 229)
INVESTOKEN 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	10 000	10 362	51	15 000	362
DIMOBA 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	3 019 417	(301 402)	100	431 692	(243 105)
<b>Filiales étrangères (plus de 50%)</b>					
RAMBAGH (données en MAD) 61, Quartier Industriel Sidi Ghanem – 40000 MARRAKECH (MAROC)	100 000	(1 023 444)	100	523 770	219 588
<b>Participations (10% à 50%)</b>					
TANNERIE 19, rue Raymond Soulas – 44400	10 002	10 512	20	68 566	4 391
FERME DE LA CORDE 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	1 200	(71 677)	33.33	9 700	(36 880)
KERISPER 8, rue Barthélémy Danjou – 92100	10 000	1 904	20	0	(7 542)

## 7.2. BSPCE

Au 31 décembre 2022, il existe :

- 125.000 BSPCE attribués à M. Edouard MASSEAU, Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société, 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 2025 ;
- 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.

## 7.3. Engagements hors bilan

Au 27 septembre 2022, la société DIMOBA reconnaît que le montant global de sa créance vis-à-vis de M. Laurent ALEXANDRE (actuellement Directeur Général de la société) au titre d'une avance en compte courant d'associé s'élève à 108.000 €.

Le créancier accepte expressément et irrévocablement d'abandonner la créance qu'il détient sur la société au titre d'une avance en compte courant d'associé ouvert à son nom, à hauteur de 108.000 €, et s'interdit en conséquence d'en réclamer le paiement à la société DIMOBA, ni au cessionnaire, la société IMMO BLOCKCHAIN.

Cependant, la société IMMO BLOCKCHAIN s'engage définitivement et irrévocablement à ordonner le remboursement par la société DIMOBA, en une ou plusieurs fois, selon la trésorerie disponible, la somme totale de 108.000 €, sous réserve au jour de chaque remboursement de la constatation de la réalisation par la société DIMOBA, au titre du dernier exercice social clos (arrêté par le Président), d'un bénéfice comptable avant impôts bénéficiaire, après apurement des pertes comptables constatées.

## 7.4. Rémunération des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires comptabilisés au 31 décembre 2022 au titre du contrôle légal de l'exercice 2022 par le commissaire aux comptes s'élève à 9.400 € HT.

## 7.5. Autres informations

### **Effet du conflit russo-ukrainien**

La guerre en Ukraine déclenchée par la Russie le 24 février 2022 a 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.

Au 31 décembre 2022, la société n'a pas d'activité ou de lien d'affaires avec la Russie ou l'Ukraine.

Toutefois, les activités de la Société pourraient être impactées par les conséquences directes ou indirectes du conflit qu'il n'est pas possible de quantifier avec précision à ce jour.

# **IMMO BLOCKCHAIN**

**CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

**31 DECEMBRE 2022**

---

**IMMO BLOCKCHAIN**

Société anonyme au capital de 7.866.712 euros  
8, rue Barthélémy Danjou – 92100 Boulogne-Billancourt  
824 187 579 R.C.S. Nanterre

Euronext Growth Paris – ALIMB – Code ISIN : FR0013266772

# BCRH & Associés

Audit & Conseil

## IMMO BLOCKCHAIN

Société anonyme au capital de 7 866 712 €

8, rue Barthélémy Danjou  
92100 Boulogne Billancourt

RCS Nanterre 824 187 579 Nanterre

-----

## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société IMMO BLOCKCHAIN,

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 ROSHEART FINANCES

- **Nature et modalités :**

La convention de prestation de services en date du 15 décembre 2022 conclue entre la société ROSHEART FINANCES et IMMO BLOCKCHAIN pour une durée d'une année à compter du 1er janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2022. Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles ROSHEART FINANCES assure les prestations suivantes au profit de IMMO BLOCKCHAIN :

- 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 IMMO BLOCKCHAIN.

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 2022.

- **Administrateur concerné :**

M. Gilles ENGUEHARD (Administrateur de la société IMMO BLOCKCHAIN / Gérant de la société ROSHEART FINANCES)

- **Motif justifiant de son intérêt pour la société :**

Cette convention vise à développer le Groupe.

## 1.2 Convention de prestation de services conclues avec la société MENALLEN

### - *Nature et modalités :*

La convention de prestation de services en date du 15 décembre 2022 conclue entre la société MENALLEN et IMMO BLOCKCHAIN pour une durée d'une année à compter du 1er janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2022. Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles MENALLEN assure les prestations suivantes au profit de IMMO BLOCKCHAIN :

- 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 IMMO BLOCKCHAIN.

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 2022.

### - *Administrateur concerné :*

M. Edouard MASSEAU (Président du conseil d'administration et Directeur Général de la société IMMO BLOCKCHAIN / 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 IMMO BLOCKCHAIN 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 4 047 €, y compris intérêts.



- **Personnes concernées :**

M. Pascal CHEVALIER (Président du Conseil d'administration, Directeur général et Administrateur de la société IMMO BLOCKCHAIN jusqu'au 10 Mai 2022 / Gérant de la société CTB).

- **Motif justifiant de son intérêt pour la société :**

Ce compte courant est issu de l'acquisition par IMMO BLOCKCHAIN 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 IMMO BLOCKCHAIN (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 IMMO BLOCKCHAIN 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 63 655 €, y compris intérêts.

- **Personnes concernées :**

M. Pascal CHEVALIER (Président du Conseil d'administration, Directeur général et Administrateur de la société IMMO BLOCKCHAIN jusqu'au 10 Mai 2022 / Président de la société CPI).

- **Motif justifiant de son intérêt pour la société :**

L'intérêt de cette convention pour IMMO BLOCKCHAIN 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 17 avril 2023

**BCRH & Associés**

*Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris*

Paul Gauteur

