

Opinion fondamentale : **Positive**
Cours au 08/12/25 : **0,725€**
Fair value "Somme des parties" : **1,35€**
Compartiment : **Euronext Growth**
Code action : **ALEXP**

ONE EXPERIENCE

MODELE HYBRIDE COMBINANT IMMOBILIER PREMIUM, ACCUMULATION A LONG TERME DE BITCOINS ET SYNERGIES AVEC LES PAIEMENTS EN CRYPTO

- ▶ One Experience est 1er groupe européen d'Hospitality hybride (événementiel, hôtellerie, co-living, flex-office) pour une clientèle privée et professionnelle.
- ▶ Pionnier en matière de tokénisation immobilière, le groupe s'est lancé cette année dans une politique d'accumulation à long terme de Bitcoins (22 à ce jour), stratégie ayant vocation à être complémentaire du pôle Hospitality (paiement en crypto-monnaie via Lizy aujourd'hui). Il ambitionne des achats annuels de BTC de l'ordre de 10 M€ financés par levées de fonds dédiées, ce qui reviendrait à détenir, à horizon de 5 ans, une réserve stratégique comprise entre 450 et 500 Bitcoins.
- ▶ Parallèlement, One Experience se donne pour objectif d'atteindre d'ici 2030 une valeur brute d'actifs immobiliers détenus d'une centaine de millions d'euros, via un programme d'acquisition d'une vingtaine de millions d'€ par an, également financé par levées de fonds.
- ▶ A ce jour, la valeur brute au bilan des 7 actifs immobiliers détenus est de 10,9 M€, mais leur valeur de marché peut être estimée à 14,5 M€ pour les murs seuls ; en rajoutant une valorisation approchée des fonds de commerce associés (3,8 M€), et déduction faite de la dette nette, après prise en compte des 22 BTC détenus, nous calculons une « somme des parties » à 15,9 M€, soit une décote de 38% par rapport à la capitalisation boursière actuelle.

One Experience a initié une stratégie qui pourrait le positionner comme le leader européen de la convergence « Hospitality + Real Assets + Bitcoin Reserve », avec un modèle rentable (>7% de rentabilité immobilière et 15% sur les fonds de commerce recherchés à long terme), scalable et soutenu par une vision patrimoniale de long terme.

La valeur de marché estimée de l'immobilier, des fonds de commerce associés, et des 22 BTC détenus, déduction faite de la dette nette, représente 1,35€ par titre.

Données boursières

	Ratios	Déc-23	Déc-24	Déc-25e	Déc-26p	Déc-27p
Capitalisation :.....	8,5 M€	Ns	Ns	20,2	106,2	70,8
Valeur Entreprise :	10,9 M€	2,2	2,6	2,4	2,3	2,3
Titres :.....	11 752 982	Ns	Ns	Ns	72,6	47,4
Flottant :	5,0 M€	Rendement	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vol moy (6 mois) :.....	204 672	Ns	Ns	5,1%	6,3%	8,8%
Ext 52 semaines :	0,23-2,36 €	Actif immobilisé /action (VNC)	1,20	0,93	0,92	0,90
Ext 3 ans :	0,23-2,36 €	Gearing	39%	28%	35%	34%
						34%

Agenda

Résultats 2025 : avril 2026

Actionnariat

P. Chevalier : 23,17%

Autres nominatifs : 18,23%

Flottant : 58,6%

	Ratios	Déc-23	Déc-24	Déc-25e	Déc-26p	Déc-27p
CA	5,01	4,24	4,48	4,62	4,78	
EBITDA	(0,19)	(0,42)	0,23	0,29	0,42	
EBIT	(0,56)	(0,85)	(0,00)	0,15	0,23	
RNPG	(0,71)	(1,33)	0,42	0,08	0,12	
BPA (€)	(0,06)	(0,11)	0,04	0,01	0,01	
Dividende (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fonds Propres	8,1	6,7	7,1	7,2	7,3	
Dette Nette	3,2	1,9	2,4	2,4	2,4	
Actif Immobilisé	14,1	10,9	10,8	10,6	10,4	

ONE EXPERIENCE en 8 points...

Le métier...	L'actualité...
<ul style="list-style-type: none"> Détenzione d'actifs immobiliers de prestige / premium monétisés via des activités d'événementiel (filiale Compagnie Meeting) ou hôtelière. Asset management via la filiale One Nest de transactions-gestion locative, positionnée sur le co-living. 	<ul style="list-style-type: none"> Réussite de la levée de 2,5 M€ en ORA d'octobre dernier, qui a permis d'initier l'axe stratégique de Bitcoin Treasury Company et de porter la détention à 22 BTC. Première opération de tokénisation immobilière en 2022. Partenariat clé avec Lyzi dans le paiement multi-wallet et multi-cryptos, permettant une synergie forte entre l'exploitation opérationnelle de l'immobilier et l'accumulation à long terme de crypto-monnaies.
Répartition estimée de la marge brute 2025e	Répartition géographique du CA 2025e
<ul style="list-style-type: none"> Evènementiel : 74 % Hôtellerie : 18% One Nest / Marrakech : 8 % 	<ul style="list-style-type: none"> France 99% Maroc 1%
Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> Qualité de l'immobilier sur le périmètre actuel, décoté par rapport à sa valeur de marché Première société cotée européenne lancée dans une activité de Bitcoin Treasury Company à être déjà rentable sur son activité core. 	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie d'accumulation de BTC toute récente Marge brute relativement faible de l'activité opérationnelle principale, Compagnie Meeting (évènementiel B2B).
Opportunités	Menaces / risques
<ul style="list-style-type: none"> Revalorisation de la valeur actionnariale dans le cas où la stratégie d'accumulation de Bitcoins s'effectue avec un premium sur le cours de bourse pour le financement de leur acquisition. Ambition de faire croître agressivement le parc immobilier, et d'augmenter la rentabilité de leur monétisation. Prise de parts de marché significative sur le marché naissant de la tokénisation immobilière et des services associés. 	<ul style="list-style-type: none"> Facteurs externes qui pénaliserait les revenus de l'évènementiel et de l'hôtellerie. Excès de dilution, en cas de marchés adverses, pour financer la stratégie d'accumulation de Bitcoins. Difficultés à lever des fonds (dettes, equity) permettant de mener à bien les ambitions d'accumulation de parc immobilier et de BTC

Décoche de 38% sur un parc immobilier de prestige

One Experience possède 7 actifs immobiliers (5 pour lesquels les murs sont détenus à 100%, et 2 pour lesquels le pourcentage de détention est de 10 et 20%. Ces biens sont exploités :

Via une activité événementielle BtoB et BtoC :

Séminaires d'entreprises, mariages, vacances (péniche, chalets à la montagne...). Ce pôle est opéré via les filiales Experience Factory (qui exploite notamment la péniche) et l'agence événementielle Compagnie meeting.

- La péniche de prestige « Joséphine », située au cœur de Paris, est détenue à 100% ; elle accueille particuliers et entreprises. Sa valorisation est de 4 M€, à laquelle nous avons rajouté 0,41 M€ de valeur de son fonds de commerce (soit une fois son CA annuel moyen des 2 dernières années + l'exercice en cours estimé).
- Le domaine des Ormes est un domaine de 6 000 m² sur 25 hectares de terrain situé à 2h30 de Paris, détenu à 100% et valorisé 450K€.
- Le chalet « Terrasse du Mont Blanc » est situé à 10 kilomètres de Megève, avec vue imprenable sur le Mont-Blanc. Ses murs, détenus à 100%, sont valorisés 4 M€, et son fonds de commerce (45 couchages, 16 chambres), également possédé en totalité, à 0,45 M€ (1x son CA). Notons que la valeur potentielle des murs pourrait être encore plus élevée si le chalet était aménagé en appartements distincts.
- Le coworking sur Marrakech, un ancien atelier de confection installé sur 2 étages, situé dans la zone Industrielle de Sidi Ghanem. Les 100% de l'actif détenus sont valorisés 650 K€, et génèrent 50 K€ de chiffre d'affaires annuel.

Via une filiale hôtelière :

Un hôtel proche de Megève, 2 situés en Bretagne ; pôle pour lequel il existe une véritable synergie commerciale avec l'activité de séminaires B2B.

- Le chalet « Les Rhodos », voisin de celui « Terrasse du Mont Blanc », est un hôtel-restaurant de 3 étoiles proche de Megève (Cordon, 1298 mètres d'altitude). D'une superficie de 1000m² et de 20 chambres, il est valorisé 4,1 M€ pour 100% des murs, et à hauteur de 0,5 M€ pour l'intégralité du fonds de commerce (soit une fois son CA annuel).
- Le Lodge Kerisper est un hôtel 4 étoiles de 20 chambres (1000m²) équipé d'une piscine et d'un espace bien-être, situé à La Trinité sur Mer. Il accueille également séminaires et événements professionnels. Ses Murs ont une valeur de marché estimée à 6 M€, soit 1,2 M€ pour la part détenue par One Experience (20%) ; le fonds de commerce peut être valorisé à 160 K€ pour les 20% détenus.
- L'hôtel 3 étoiles « Le Galet » à Saint-Philibert (3 km du port de La Trinité sur Mer), de 1200m² et 23 chambres, sur un parc de 6000m², avec piscine et Spa, accueille des séminaires et événements professionnels. Les murs sont valorisés à 1,37 M€, soit 137 K€ pour les 10% détenus, et le fonds de commerce à 0,55 M€ pour les 100% d'intérêts.

Le groupe opère également dans l'asset management via sa filiale One Nest, spécialisée en transactions et gestion locative, et également active en matière de coliving basé sur la flexibilité, le service et la communauté.

Celle-ci génère un chiffre d'affaires de l'ordre de 0,4 M€, pour un résultat d'exploitation positif.

L'essentiel des revenus consolidés du groupe provient de la filiale Compagnie meeting, spécialisée dans l'événementiel, essentiellement pour le compte de clients B2B tiers.

La valorisation de ces actifs est estimée à 14,5 M€ pour leur valeur de marché, soit 1,7x la capitalisation boursière.

En intégrant la valeur estimée, pouvant aller jusqu'à 1x les revenus annuels générés, des fonds de commerce associés (détenus à 100% à l'exception du lodge Kerisper pour 20%), cette valorisation par la somme des parties ressort à 16,4 M€ ; elle peut être portée à 18,1 M€ en rajoutant une valorisation du fonds de commerce de Compagnie Meeting que nous estimons à 0,7x son CA.

Après prise en compte de la trésorerie et de la dette financière hors obligations estimées en fin de cette année, de la valorisation des 22 BTC détenus pour leur valeur de marché, de la dette ORA ayant permis l'achat de ceux-ci (pour les 20 derniers acquis), la valorisation par la somme des parties qui en ressort est de 15,7 M€, soit une décote de 38,4% en valeur d'entreprise estimée par rapport à la capitalisation boursière actuelle.

Actif Immobilier	% murs	Valorisation globale murs	Valorisation murs OE	% Fds commerce	Valorisation globale fonds	Valorisation fonds OE	Valorisation globale part OE
Chalet Terrasse du Mont Blanc	100%	4,00	4,0	100%	0,45	0,45	4,5
Péniche "Joséphine" (Paris)	100%	4,00	4,0	100%	0,41	0,41	4,3
Châlet les Rhodos	100%	4,10	4,1	100%	0,50	0,50	4,6
Hôtel Le Galet	10%	1,37	0,14	100%	0,55	0,55	0,7
Lodge Kerisper	20%	6,00	1,2	20%	0,78	0,16	1,4
Coworking (Marrakech)	100%	0,65	0,65		0,05	0,00	0,7
Domaine des Ormes	100%	0,45	0,45			0,00	0,5
TOTAL		20,6	14,5		2,6	2,1	16,6
Valorisation Fds commerce (part OE)				2,1			
Valorisation Fds commerce Cie Meeting (0,7xCA)				1,7			
Trésorerie estimée fin 2025				0,5			
BTC détenus (22)				1,65			
Dette financière hors ORA				-2,1			
Emission ORA oct-25				-2,5			
TOTAL				15,9			
Capitalisation Boursière				9,8			
Décote				38,4%			

Un objectif à 5 ans de parvenir à un parc de 100 M€ d'actifs immobiliers

Parallèlement à sa stratégie d'accumulation de bitcoins, le groupe s'est donné pour objectif d'augmenter son parc immobilier d'une vingtaine de millions d'euros par an, sous réserve de la réalisation potentielle des financements adéquats permettant de les acquérir.

Une stratégie d'accumulation à long terme de Bitcoin complémentaire de l'activité immobilière

Objectif d'acquisition d'une dizaine de millions d'euros de Bitcoins par an.

L'Assemblée générale de juin dernier a autorisé la réalisation d'opérations de financement allant jusqu'à 200 M€.

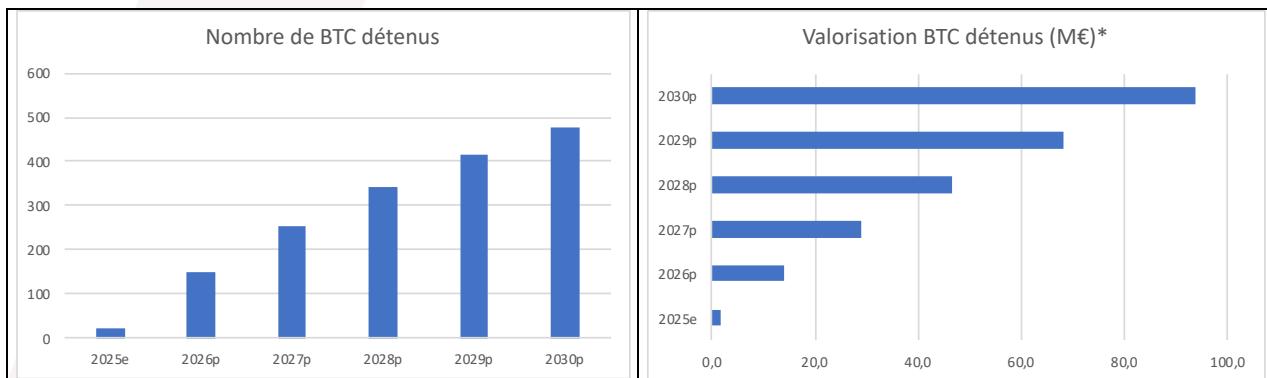
Outre l'acquisition immobilière, cette autorisation permettra d'intensifier la stratégie de « Bitcoin Treasury Company », consistant à accumuler sur le long terme des Bitcoins, et d'augmenter le combre de satoshis par action.

L'utilisation partielle des cash flows futurs dégagés par les sociétés opérationnelles pourrait également permettre de compléter l'achat de BTC.

Au total, l'objectif est l'acquisition de Bitcoins à concurrence d'une dizaine de millions d'euros par an.

L'acquisition des 2 premiers BTC en septembre dernier, réalisée sur fonds propre, s'est poursuivie en octobre avec une vingtaine de bitcoins supplémentaires (grâce à l'utilisation de l'ORA de 2,5 M€ à hauteur de 90%), portant à 22 le nombre de BTC détenus à ce jour.

A horizon de 5 ans, l'objectif de trajectoire défini permettrait à One Experience, sous réserve de réalisation des financements nécessaires, de détenir 476 Bitcoins, lesquels représenteraient une valeur de 93,6 M€ sur la base d'une appréciation annuelle modélisée de 20% de son cours à partir de 2027 (hypothèse d'une acquisition de BTC en actions sans premium ni décote).



*Sur la base d'une croissance de 20% chaque année du cours du BTC

L'intégration d'actifs numériques, pilier d'une stratégie financière à long terme.

L'orientation impulsée par One Experience est d'aller vers l'intégration d'actifs numériques comme pilier de sa stratégie financière à long terme, afin de diversifier son activité tout en préparant une possible synergie avec l'activité immobilière.

Ainsi, depuis le premier semestre de cette année, le groupe accepte, pour l'ensemble de ses sites, les paiements en crypto-monnaies, grâce au partenariat stratégique conclu avec Lyzi, solution française de référence pour les paiements en crypto-monnaie.

Sociétés et particuliers ont désormais la possibilité de régler leurs réservations d'événementiel ou de nuitées d'hôtel directement en crypto, ancrant le groupe comme un des pionniers français en la matière sur l'hospitality.

Une partie des revenus perçus de la sorte aura vocation à être conservée en trésorerie, augmentant le stock stratégique de Bitcoins et autres crypto-monnaies (plus de 80 étant

acceptées avec la solution Lyzi, qui supporte également plus de 500 wallets pour le paiement -dont Binance Pay, Metamask, Rabby, etc..-).

One Experience a, par ailleurs réalisé début 2022 sa première opération de tokénisation immobilière.

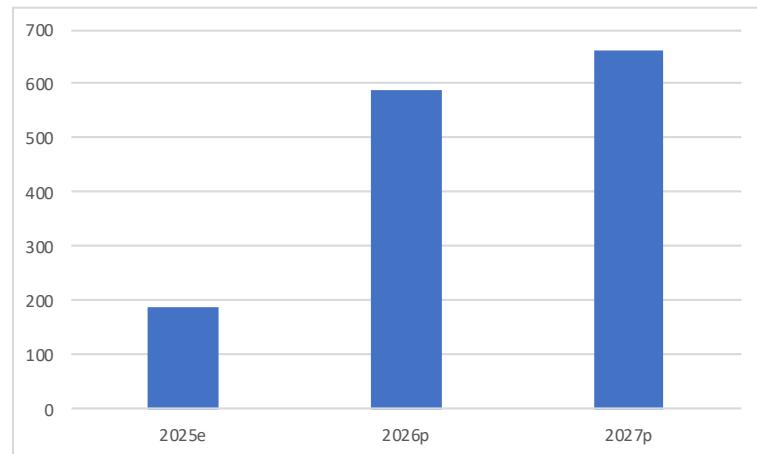
L'exploitation est assurée par sa filiale de transaction et gestion locative One Nest. Le rendement (supérieur à 6 % / an) est distribué mensuellement en Bitcoin sur un wallet : au vu de l'évolution du cours du BTC depuis 2022, la rentabilité immobilière effective ressort bien supérieure à celle qui aurait été obtenue avec un versement en euro.

La taille de ce marché est potentiellement très importante, notamment grâce à un accès aux CGP (conseillers en gestion de patrimoine) et au marché obligataire ; l'émergence d'un marché secondaire pourrait en outre renforcer cette dynamique.

Bond du nombre de satoshis par action prévu dès l'année prochaine.

La modélisation d'acquisition pour 10 M€ de bitcoins en 2026 et en 2027 (hypothèse d'une acquisition de BTC en actions ALEXP sans premium ni décote) permettrait d'ancre la stratégie hybride hospitality / Bitcoin Treasury Company, avec un décollage du nombre de satoshis détenus par action, qui ferait plus que tripler pour atteindre près de 600 en fin d'année prochaine.

Simulation de satoshis / action en cas d'acquisition annuelle de 10 M€ de BTC dès 2026



Une Bitcoin Treasury Company rentable

Retour à un EBITDA profitable sur le premier semestre

One Experience a procédé à la cession d'actifs non rentables au cours de l'année dernière, expliquant la baisse de chiffre d'affaires consolidé qu'elle a connu en 2024, ainsi que pertes d'EBITDA et opérationnelle de respectivement 0,4 M€ et 0,9 M€.

L'assainissement du parc immobilier, combiné à une réduction des coûts de personnel et des autres achats et charges externes, lui a permis de revenir à un EBITDA positif sur le premier semestre de cet exercice (0,1 M€), pour un CA de 2,8 M€ (en croissance de 8%). Le résultat opérationnel semestriel est revenu proche de l'équilibre (-0,03 M€), et le résultat net est redevenu bénéficiaire à hauteur de 27 K€, grâce à un résultat exceptionnel positif de 0,1 M€.

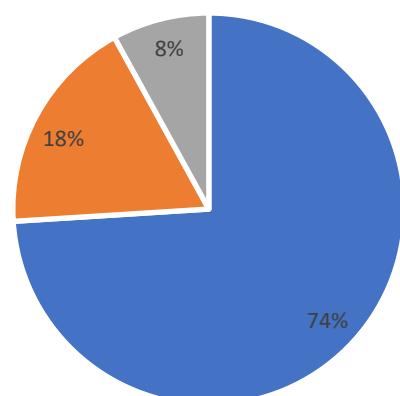
Nous attendons sur l'exercice en cours des revenus consolidés de 4,48 M€, provenant essentiellement de la filiale Compagnie Meeting, qui organise de l'événementiel pour le compte d'une clientèle d'entreprises, et affiche un résultat opérationnel positif.

L'exploitation des actifs immobiliers possédés par le groupe devrait représenter près de 40% du CA 2025 estimé, One Factory opérant notamment les fonds de commerce de la péniche Joséphine et du chalet situé à proximité de Megève.

Notons l'absence de BFR à financer sur cette dernière activité, 50% étant réglés par le client lors de la réservation, le solde 10 jours avant la location des lieux.

One Nest, outre son cœur de métier de transactions-locations, a également initié une activité de co-living, qui cible prioritairement la clientèle entreprise.

Répartition estimée du chiffre d'affaires 2025



■ Evénementiel ■ Hôtellerie ■ One Nest + Marrakech

Système de recommandations : celles-ci portent un horizon à 12 mois**Opinion Positive** : fair value supérieure de 20% par rapport aux cours actuels**Opinion Neutre** : fair value comprise dans la fourchette +20% / -10% par rapport aux cours actuels**Opinion Négative** : fair value inférieure de plus de 10% aux cours actuels**Historique de suivi de la valeur :**

9-12-25 : Note d'analyse faisant ressortir une Fair Value, calculée par la somme des parties, de 1,35€, donnée à titre purement indicatif. La note d'analyse est sans engagement auprès de tiers (investisseurs ou non) de suivi ultérieur

Détection de conflits d'intérêts potentiels

Intérêt au capital de l'émetteur de 01Equity, de l'analyste ou de l'un de ses salariés	Relation corporate entre l'émetteur et 01 Equity	Contrat de liquidité ou de tenue de marché	Rémunération de 01 Equity par l'émetteur au titre de l'établissement de la présente analyse financière	Communication de cette étude à l'émetteur préalablement à sa diffusion
Non	Non	Non	Oui	Oui *

* Aucun changement significatif sur cette étude n'a été apporté suite à cette communication préalable

Cette note d'analyse peut évoquer des méthodes de valorisation qui sont explicitées sur le site www.01equity.com dans l'onglet « analyses financières »

A lire ATTENTIVEMENT avant de prendre connaissance de cette publication

Les informations, prévisions et opinions contenues dans cette étude ont été rédigées par 01 Equity. Elles ne peuvent être considérées comme ayant une valeur contractuelle. Elles sont diffusées à titre purement informatif, et ne constituent en aucun cas une sollicitation en vue de l'achat ou de la vente des instruments financiers émis par la société faisant l'objet de cette étude.

Les informations, prévisions et opinions contenues dans cette étude sont livrées à titre informatif, et bien que provenant de sources jugées dignes de foi, 01 Equity ne saurait en garantir ni l'exactitude, ni la pertinence, ni la fiabilité, ni l'exhaustivité. Ainsi, sa responsabilité, ainsi que celle de ses dirigeants ou de ses collaborateurs, ne saurait être engagée d'aucune manière à ce titre.

Les informations contenues dans nos publications sont destinées exclusivement aux investisseurs professionnels et ne constituent en aucun cas une décision d'investissement, que ce soit à l'achat ou à la vente, sur les valeurs mobilières sous-jacentes. Par conséquent, ni 01Equity, ni ses dirigeants, ni ses collaborateurs ne pourront être tenus responsables d'une quelconque décision d'investissement.

Les publications de 01Equity ont été rédigés en toute indépendance, conformément à la déontologie, à l'éthique et aux règles de la profession. Les opinions, appréciations et prévisions contenues dans ces publications reflètent le jugement porté par 01Equity aux dates mentionnées en première page des documents, et peuvent ultérieurement faire l'objet de modifications ou d'abandons sans aucun préavis ou notification sous quelque forme que ce soit. Tout investisseur doit se faire son propre jugement quant à la pertinence d'un investissement dans une valeur mobilière émise par la société faisant l'objet de la présente étude.

Tout lien d'affaire éventuel entre 01 Equity et l'émetteur, ainsi que les possibles conflits d'intérêt à la date de publication et de diffusion de cette étude, sont mentionnés dans un « bandeau » spécifique repris à la fin de la présente publication, et intitulé « Détection de conflits d'intérêts potentiels ».

La reproduction ou la diffusion, même partielle, de cette étude, est soumise à l'accord de 01 Equity. Attention : cette publication ne doit pas être diffusée auprès de sociétés ou de personnes soumises à des restrictions. Elle ne doit pas faire l'objet d'une diffusion ou d'une communication aux Etats-Unis, Canada, Japon, Royaume-Uni, et tout autre pays soumis par sa réglementation en vigueur à une restriction de diffusion. Toute personne physique ou morale accédant aux publications de 01Equity s'engage par conséquent à prendre connaissance de ces restrictions de diffusion et à les respecter. 01Equity ne pourra être tenu pour responsable de quelque manière que ce soit (diffusion directe ou indirecte) d'une infraction à cette restriction de diffusion.