DOCUMENT RÉSERVÉ AUX CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE PARTENAIRES — 2026



LA PIERRE PARISIENNE QUI TRAVAILLE 365 NUITS PAR AN

Un appartement.
Un opérateur.
Une exploitation hôtelière.

www.
welcome-plateforme.com

WELCOME

APPARTEMENT HÔTELIER

Loué 365 jours par an.

365
nuits louées par an
Aucune vacance saisonnière

+50%
EBITDA moyen
Marge d'exploitation de l'actif

>80%
de taux d'occupation (1)
Boutiques-hôtels parisiens



Suites parisiennes réalisées et exploitées par Welcome Hospitality.





(1) Taux d'occupation moyen constaté des boutiques-hôtels à Paris. Chiffres de marché et d'exploitation, non contractuels.

STRATÉGIE DE DISTRIBUTION

Vous financez la mise en exploitation d'un appartement hôtelier. Chaque trimestre, l'exploitation paie. Chaque trimestre, l'investisseur encaisse.

7 à 8%
de distribution annuelle

10 à 12%
de rendement annuel global une fois l'actif cédé



Fiscalité	**PFU ou IS. Ø IFI** Prélèvement forfaitaire unique de 31,4 %, retenu à la source. Rien à déclarer de plus.
Liquidité	**Dès la 2e année** Sortie possible à partir de la 2e année ; Horizon conseillé : 5 ans.
Montage	**Sans dette** Aucun créancier bancaire à servir avant l'investisseur.

100 % FONDS PROPRES
AUCUNE DETTE, 100 % DU REVENU > INVESTISSEURS

À qui elle s'adresse

Le client qui a fini de construire et qui veut encaisser. Le dirigeant qui vient de céder, profession libérale en fin de carrière, jeune retraité. Il a du capital disponible, aucun besoin de levier, et un objectif simple : transformer une trésorerie qui dort en revenu régulier, adossé à une pierre parisienne qu'il peut aller visiter. Il accepte d'immobiliser 5 ans.

STRATÉGIE DE CAPITALISATION

Rien n'est reversé en route : tout travaille. Le levier bancaire finance l'actif, la performance se concentre sur le capital investi et se règle en une fois, à la cession.

13 à 15%

de rendement annuel cible capitalisé une fois l'actif cédé



Fiscalité	**PFU ou IS. Ø IFI + régime mère-fille et 150-0 B ter** Pour les entreprises, l'investissement est eligible au remploi des plus-values de cession* et au régime mère-fille.
Liquidité	**Dès la 3e année** Sortie possible à partir de la 3e année.
Montage	**Avec dette** Le levier bancaire finance la majorité de l'actif : la performance des fonds propres est augmentée.

60 % DETTE LEVIER BANCAIRE	40 % FONDS PROPRES CAPITAL INVESTISSEURS

À qui elle s'adresse

Le client qui construit encore. 35 à 55 ans, revenus élevés, tranche marginale à 41 ou 45 %. Il n'a aucun besoin de revenus complémentaires aujourd'hui — et donc aucune envie d'en être fiscalisé chaque année. Il cherche un point d'entrée sur Paris avec effet de levier, sans locataire ni gestion, et accepte de ne rien toucher pendant trois ans.

* Fiscalité en vigueur en septembre 2026. Sous certaines conditions, notamment de conservation des actions pendant 12 mois minimum.

CE QUI SE PASSE DERRIÈRE LA PORTE

Un appartement haussmannien, transformé en suite hôtelière. Pas de locataire à trouver. Pas de bail à défendre. Une exploitation, des nuitées, une marge.

01__Sourcer

Des immeubles parisiens acquis sous le prix de marché, à des adresses où l'hôtellerie ne se construit plus.

02__Transformer

Rénovation pilotée par Welcome IM : coûts, délais, réception. Une AMO de niveau banque privée.

03__Exploiter

Welcome IM suit l'exploitation de l'actif : tarification, distribution, ménage, conciergerie. La maîtrise reste dans le groupe.

04__Céder

Un actif exploité et rentable se revend sur sa performance, pas seulement sur ses mètres carrés.



PERCEVOIR OU CAPITALISER

	DISTRIBUER	CAPITALISER
Revenu	7 à 8 % / an	Aucun en route
TRI	10 à 12 %	13 à 15 %
Fiscalité	PFU, IS, Ø IFI	PFU, IS, Ø IFI 150-0 B ter, régime mère-fille
Durée conseillée	5 ans	3 ans
Montage	Sans dette	60 % de dette
Profil	Complément de revenu	Constitution de patrimoine

« Un actif hôtelier ne se valorise pas au mètre carré.
Il se valorise à la nuitée. »

INSCRIVEZ-VOUS EN 1 SEUL CLIC

Retrouvez les offres et les services proposés par la plateforme Welcome

WELCOME

BORDEAUX | 24 rue Vital Carles - 33000 Bordeaux
TOULOUSE | 8 rue des Trente-Six Ponts - CS 64210 - 31031 Toulouse Cedex 4
contact@welcome-plateforme.com / **www.welcome-plateforme.com**

DOCUMENT À CARACTÈRE PROMOTIONNEL, SANS VALEUR CONTRACTUELLE. LES OBJECTIFS DE RENDEMENT SONT BRUTS, NON GARANTIS, ET NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT DE PERFORMANCE. L'INVESTISSEMENT PRÉSENTE UN RISQUE DE PERTE PARTIELLE OU TOTALE DU CAPITAL, UN RISQUE D'ILLIQUIDITÉ ET UN RISQUE LIÉ À L'EXPLOITATION HÔTELIÈRE. LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

Crédits photos : Livinparis - Chat GPT - Welcome - Édition Septembre 2026