



SUITES PARISIENNES

Accéder à un parc diversifié de suites hôtelières
situées dans les quartiers iconiques de Paris



Welcome





Suites parisiennes

Une collection d'appartements exclusifs en location courte durée situés dans les quartiers iconiques de Paris et assortis d'un service de conciergerie personnalisé digne des plus grands palaces.

7 à 8 % de rentabilité annuelle cible⁽¹⁾

Distribution annuelle⁽²⁾

0 % de droit d'entrée

Fiscalité des valeurs mobilières, hors IFI⁽³⁾

Sensibilité au risque : 3/7⁽⁴⁾

(1) Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation des actifs. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.

(2) Objectif de distribution annuelle moyenne cible de 5 à 6% sur les SAS des suites parisiennes. Cette distribution n'est pas garantie et dépend de la performance des actifs contenus dans chaque SAS. Elle n'est par ailleurs pas soumise à fiscalité car elle est réalisée sous forme de remboursement des apports.

(3) Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. La solution est éligible au 150-0 B ter et au régime mères-filles, sous certaines conditions, notamment de conservation des actions et de % de détention dans le capital.

(4) Sur la base de notre appréciation de la volatilité du rendement, résultant du taux de remplissage et du prix moyen à la nuitée.

+24%

Évolution des nuitées en meublés touristiques dans le Grand Paris

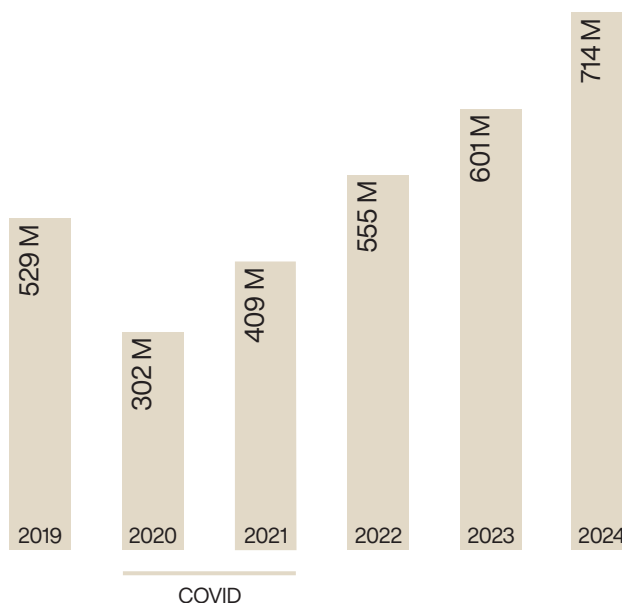
DES FONDAMENTAUX SOLIDES

01. Le Marché

Le tourisme, un marché résilient :

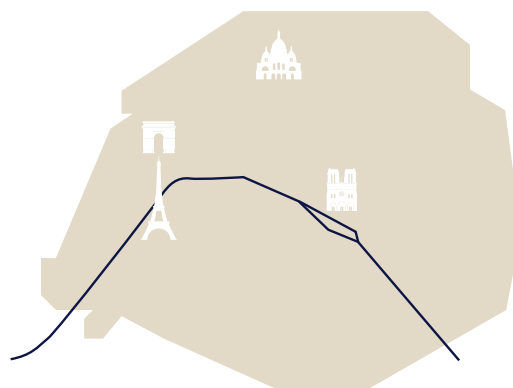
- Paris, 1^{ère} destination touristique mondiale ;
- La France est la 1^{ère} destination touristique mondiale avec **100 millions d'arrivées internationales** totalisées en 2024 (+2% vs 2023).
- Une croissance continue et **714 millions de nuitées** marchandes en 2024 (+18,8% vs 2023).
- 14,7 millions de nuitées sont attribuées aux meublés touristiques dans la Métropole du Grand Paris en 2024, **en croissance de 24%**.

Évolution des nuitées marchandes en France



02. Une localisation prime

Une sélection rigoureuse d'emplacements prime au **cœur de Paris**, une ville animée toute l'année par des événements de renommée mondiale :



Sources : Office de Tourisme de Paris / Ville de Paris, Paris je t'aime, Atout France, INSEE, Inside Airbnb.

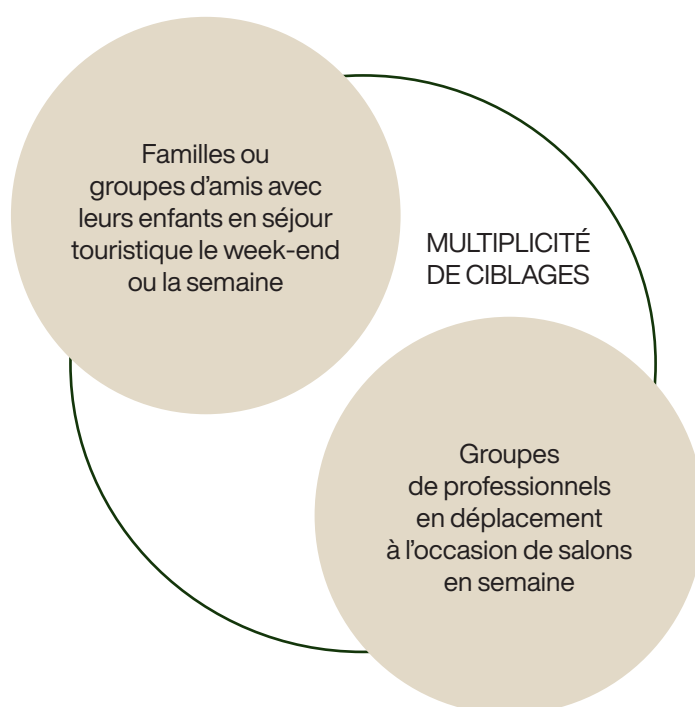
03. Un mix produit unique, un positionnement performant

Les atouts de l'hôtellerie haut de gamme :

- Forte exigence de propreté ;
- Décoration neutre mais haut de gamme ;
- Accueil personnalisé ;
- Large carte de services complémentaires sur-mesure (housekeeping, blanchisserie, breakfast, etc...).

Les avantages de la suite touristique :

- Convivialité d'un salon partagé ;
- Possibilité de cuisiner ;
- Attractivité du tarif (un hôtel représente un coût supérieur de 53% à 91%⁽¹⁾).



04. Un revenue management efficace

Notre revenue manager dispose d'un système de gestion sur mesure et pilote le remplissage des suites avec pour objectifs :

- Une visibilité très forte :
4 mois de réservation en permanence ;
- Des **tarifs optimisés** selon la saison, le jour de la semaine et les événements à venir ;
- Un taux de remplissage maximisé.

(1) Étude Hôtellerie KPMG 2022 pour les groupes de 8 à 10 personnes.

EXPLOITATION INDICATEURS CLÉS

Finance

- **Charges variabilisées** : la suite hôtelière est rentable dès son deuxième jour d'exploitation car l'essentiel de la charge est variabilisé (les seules charges fixes sont les charges directes de copropriété et la taxe foncière).
- **Réserve de 2 ans** : la suite hôtelière dispose d'une réserve de trésorerie (provision) lui permettant d'absorber environ 24 mois sans revenus (nouvelle pandémie).
- **La suite hôtelière ne supporte aucune dette bancaire** : détenue en pleine propriété par la société, elle n'a à faire face à aucune échéance bancaire.

Travaux

- Pour être opérationnelles, les suites hôtelières ne supportent que de petites rénovations (cloisonnement, création de salles de bain, cuisine) dont le dérapage est peu fréquent et sans impact significatif.
- Les travaux sont réalisés par le même architecte avec les mêmes artisans, rompus à l'exercice.
- Quoique luxueuse, la décoration des suites hôtelières est standardisée et ne présente que peu d'aléas (connaissance des prix).

Administratif

- Les acquisitions ne portent que sur des actifs disposant d'une destination commerciale (bureaux, magasins, hôtels).
- Chaque suite a fait l'objet d'une autorisation d'exploitation obtenue auprès de la mairie de manière définitive (déclaration préalable de changement de destination).

Fiscalité ⁽¹⁾

- Pas d'imposition au régime de droit commun des revenus fonciers.
- Prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 31,4% pour les investisseurs personnes physiques.
- Impôt sur les sociétés au taux de droit commun pour les personnes morales.
- Exclusion du régime des plus-values de cession.
- Exclusion assiette IFI.

(1) Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement.



UN PLACEMENT DE BON SENS

Welcome a conçu les Suites parisiennes avec **une intention claire** :

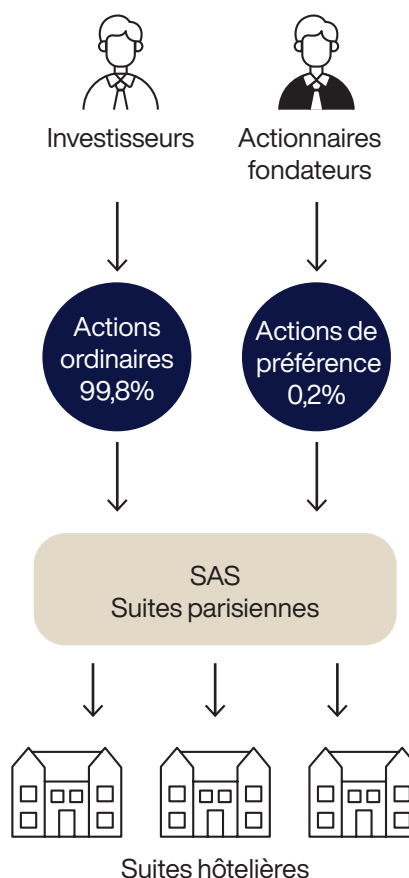
→ Offrir un support à **rendement distribué** ⁽¹⁾ grâce à une gestion rigoureuse :

- Charges variabilisées (rentabilité dès le 2^e jour d'exploitation),
- Réserve de trésorerie équivalente à 24 mois sans revenus,
- Absence d'effet de levier bancaire.

Les suites hôtelières constituent un **placement de bon sens** : capital préservé, revenus réguliers, valorisation progressive.

Montage

- L'investissement est réalisé via des SAS d'exploitation qui investiront chacune dans 2 à 5 actifs.
- L'objectif est d'accroître la valeur du patrimoine de l'investisseur tout en préservant au maximum le capital investi.
- Les distributions seront constituées par le remboursement partiel des apports, notamment de la prime d'émission, et ne sont pas imposables.
- Elles pourront être réinvesties afin de générer elles-mêmes des rendements.



(1) Distribution annuelle à partir de la mise en exploitation du dernier actif acquis.



LES OUTILS WELCOME POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE

Pour vous aider dans vos démarches administratives, nous mettons à votre disposition de nombreux outils dans votre espace partenaires. 100% digitaux, ils vous permettent d'optimiser votre temps, de gagner en efficacité opérationnelle et de faciliter la gestion de vos clients au quotidien.

Les offres de suites hôtelières sont présentées sur la plateforme d'investissement **welcome-plateforme.com**, une plateforme d'investissement pensée pour les professionnels du conseil :

- Onboarding et souscription digitalisés,
- Service d'assistance à la souscription,
- Suivi des souscriptions,
- Rémunération automatisée.

Je m'inscris sur
welcome-plateforme.com



À VOS CÔTÉS

WELCOME

24 rue Vital Carles
33 000 Bordeaux
01 78 90 87 00

Avertissements :

Communication à caractère commercial destinée aux gestionnaires de patrimoine et aux family offices.

Le présent document ne constitue pas un document à destination du grand public.

Les informations qu'il contient ont un caractère exclusivement promotionnel et ne sauraient en aucun cas être considérées comme un conseil en investissement, une recommandation personnalisée ou une analyse financière.

Toute souscription doit être envisagée avec discernement et après étude attentive de la documentation contractuelle et réglementaire correspondante.

Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures et ne constituent pas une garantie de rendement. Comme tout investissement, ce produit comporte des risques, notamment un risque de perte en capital.

Il appartient à chacun de s'assurer de l'adéquation de ce type de placement au regard de sa situation, de ses objectifs et de son profil de risque.

Welcome SAS, Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP), agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro FP-2023-42.



WELCOME

BORDEAUX • 24, rue Vital Carles - 33000 Bordeaux
PARIS • 25, rue du 4 septembre - 75002 Paris

contact@welcome-plateforme.com