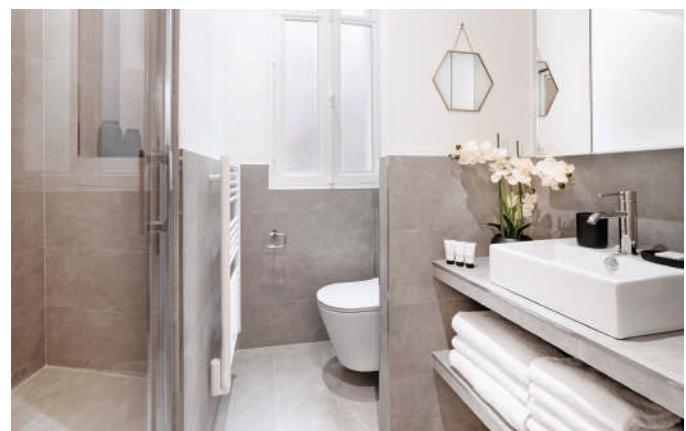




150-0 B TER,
DISTRIBUTION
SEMESTRIELLE



Welcome



99%

TAUX D'OCCUPATION ⁽¹⁾

Suites Hôtelières Parisiennes

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

5 à 6 % annuel⁽²⁾
Distribution semestrielle
Éligible 150-0 B ter⁽³⁾
Sensibilité au risque : 3/7⁽⁴⁾

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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

(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

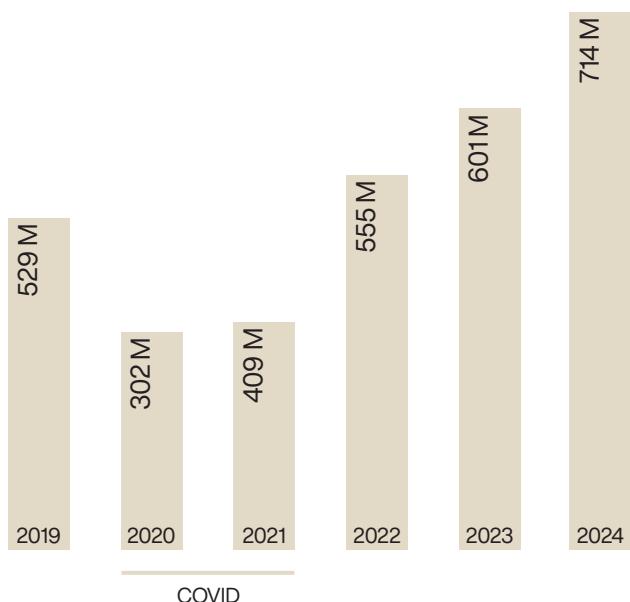
DES FONDAMENTAUX SOLIDES

01. Le Marché

Le tourisme, un marché résilient :

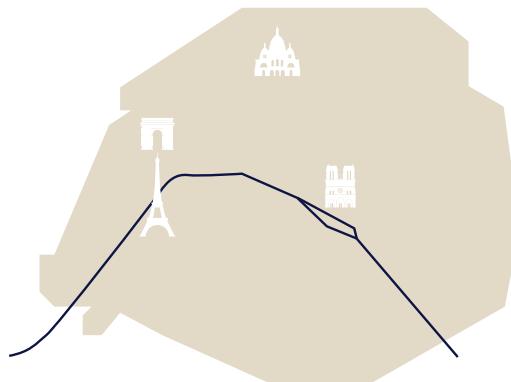
- Paris, 1^{ère} destination touristique mondiale ;
- La France est la 1^{ère} destination touristique mondiale avec **100 millions d'arrivées internationales** totalisées en 2024 (+2% vs 2023).
- Une croissance continue et **714 millions de nuitées** marchandes en 2024 (+18,8% vs 2023).
- 14,7 millions 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 **œur de Paris**, une ville animée toute l'année par des évènements de renommée mondiale :



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

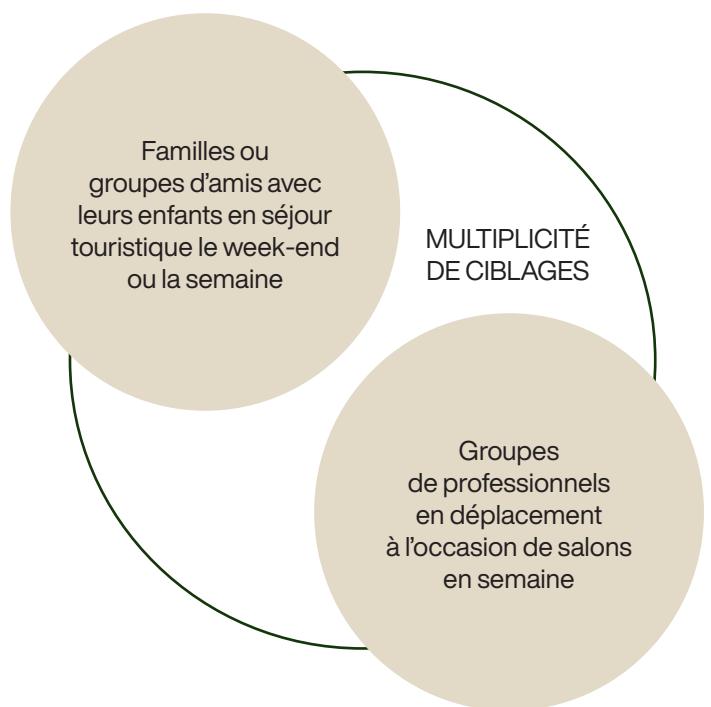
03. Un mix produit unique, un positionnement performant

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** ;
- Un taux de remplissage maximisé : **99% de taux de remplissage** à l'année ;
- Des **tarifs optimisés** selon la saison, le jour de la semaine, les évènements à venir.



(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.

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).

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 aucun aléa (connaissance des prix).



UN PRODUIT DE DISTRIBUTION ÉLIGIBLE AU 150-0 B TER⁽¹⁾

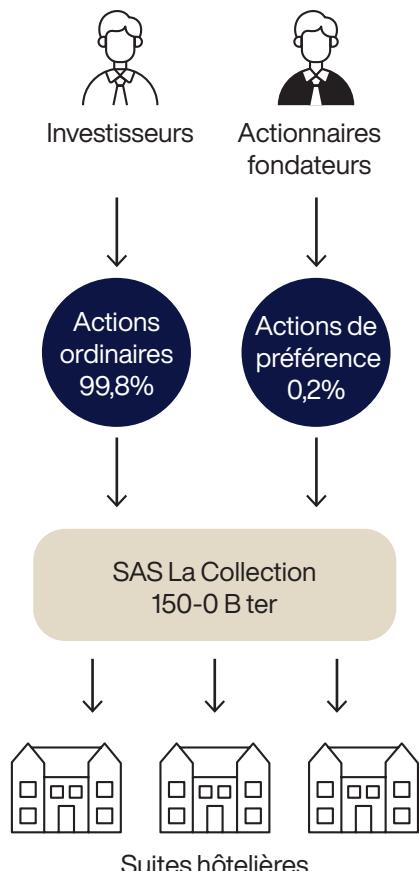
Welcome a conçu avec ses partenaires La Collection 150-0 B ter avec **une intention claire** :

- **Préserver le patrimoine des entrepreneurs**, fruit de longues années de travail.
- Offrir un support à **rendement distribué** 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 une SAS d'exploitation qui investira dans 2 à 5 actifs.
- L'investissement dans la SAS vous permet de maintenir le dispositif du remploi des plus-values de cession⁽¹⁾ (article 150-0 B ter du CGI) tout en percevant des revenus et une potentielle plus-value.
- L'objectif ici est d'accroître la valeur de votre investissement 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.
- L'investissement est éligible au régime des sociétés mères-filles⁽²⁾.



(1) Sous certaines conditions, notamment de conservation des actions pendant 12 mois minimum.

(2) Sous certaines conditions, notamment de détention d'au moins 5% du capital pendant au moins 24 mois.



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
0178 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

TOULOUSE • 8, rue des Trente-Six Ponts - 31400 Toulouse

contact@welcome-plateforme.com