



ACCES HOTEL 150 est un fonds de **private equity immobilier** géré par la société de gestion **Balestra**. Son objectif est de constituer un portefeuille d'hôtels low-cost à forte rentabilité, en capitalisant sur des opportunités de marché délaissées par les grands acteurs du secteur.



Une stratégie d'investissement éprouvée dans le cadre de notre 1^{er} millésime - clôturé

Depuis quelques années, les groupes hôteliers et investisseurs privilégient une montée en gamme de leurs actifs (positionnement **upscale, lifestyle, services additionnels**). Les hôtels **ne pouvant s'adapter à cette évolution** deviennent non stratégiques et sont mis en vente à des **valeurs très décotées**.

C'est dans ce contexte que **Verdoso**, notre actionnaire de référence et expert en **restructuration et retourneur sectoriel**, a saisi ces opportunités dans un premier véhicule pour **optimiser la rentabilité** et créer de la valeur

Avec un premier véhicule lancé il y a trois ans, Verdoso affiche un **track record solide** :

- **30 hôtels acquis**
- **TRI > 12% net**
- Crédit d'une société d'exploitation et d'une marque hôtelière

La SLP ACCES HOTEL 150 reprend cette stratégie :

> 10 %¹

¹ Objectif de TRI net

**Exonéré d'IR sur la plus-value²
Eligible 150-Obter (remploi)
Hors IFI**

² voir détail dans les notes fiscales

5+1+1 ans³

³ À compter de la clôture des souscriptions

30 M€⁴

⁴ Objectif de levée

Acquisition

Prix moyen < 2.000 €/m² (tous frais inclus et Capex initial inclus)

Travaux

Capex moyen sur 10 ans : 20% du prix d'acquisition

Gestion

Seuil de rentabilité : 17 € (par chambre et par nuit)

Opérations

Taux d'occupation moyen : cible de 80%

Valorisation

Gain de valeur projeté significatif

AVERTISSEMENT

L'investissement comporte une exposition aux aléas du marché immobilier entraînant un risque de perte en capital et un risque de liquidité. ACCESS HOTEL 150 est une société de libre partenariat. Il s'agit d'un fonds d'investissement alternatif déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers, non agréé, dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts et dont la société de gestion de portefeuille BALESTRA est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20240017.

Recherche de **rendement attractif** : premium par rapport aux autres classes d'actifs

Rentabilité à long terme : revenus réguliers, résilients et stables

Demande croissante : augmentation de la demande face à une offre en diminution

Simplicité de gestion et économies d'échelle : standardisation des process et **optimisation des coûts**

Adaptabilité : modularité et adaptation aux évolutions d'usage

Diversification du risque : granularité du portefeuille



L'investissement comporte une exposition aux aléas du marché immobilier entraînant un risque de perte en capital et un risque de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les clés du succès

Acquisitions stratégiques : Prix d'achat inférieur à **2 000 €/m²**, garantissant un **rendement brut avant levier > 10%**

Optimisation opérationnelle : Gestion rigoureuse permettant une **amélioration continue de l'EBITDA**

Investissement responsable : Fonds classé **Article 9 SFDR** et en cours de labélisation **ISR**

Fiscalité attractive : **Avantages du Private Equity** (éligible 150-0 B ter, exonération IFI, plus-value non soumise à l'IR sur les parts A&B, IS réduit sur les parts A,B et D, exonération d'IS sur les dividendes sur les parts D)

ACCES HOTEL 150 est ainsi une **opportunité unique d'investissement** dans un marché en mutation, offrant un **rendement stable**, une **faible volatilité** et une **fiscalité optimisée**.

Notre solution		Caractéristiques du fonds	
Investissement minimum	Parts A : 100.000 € (capitalisation) Parts B : 500.000 € (capitalisation) Parts D : 100.000 € (distribution)	Structure	Fonds géré par BALESTRA
Secteur géographique	France métropolitaine	Classe d'actifs	Hôtellerie à fort potentiel (murs et fonds)
TRI cible	> 10 %	Risque modéré	SRRI 3/7
Durée du fonds	5 +1+1 ans	Taille cible	30 M € de capital
Période de souscription	Jusqu'à septembre 2025	Durabilité	Article 9 SFDR / Label ISR (en cours)

A propos de Verdosso

Verdosso est un single family office qui gère plus de 500 millions d'euros d'actifs et est un acteur reconnu du private equity depuis 1997. Nous aspirons à partager notre savoir-faire et notre expertise avec des investisseurs professionnels et assimilés.

De potentiels "seed assets" issus d'un sourcing groupe ont déjà été identifiés (voir présentation commerciale du fonds pour plus de détails).

AVERTISSEMENT

L'investissement comporte une exposition aux aléas du marché immobilier entraînant un risque de perte en capital et un risque de liquidité. ACCESS HOTEL 150 est une société de libre partenariat. Il s'agit d'un fonds d'investissement alternatif déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers, non agréé, dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts et dont la société de gestion de portefeuille BALESTRA est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20240017.