



**BALESTRA**  
l'immobilier plus juste

# ACCESS HOTEL 250

Fonds professionnel déclaré à l'AMF

*Ce document commercial est exclusivement réservé aux investisseurs professionnels et assimilés, répondant aux conditions de l'article 423-27-1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Il est produit à titre purement indicatif et ne constitue ni une sollicitation d'achat ou de vente, ni une recommandation, un conseil relatif aux aspects juridiques, fiscaux ou d'investissement. Balestra ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers.*



# Avertissement

---

**Ce document est destiné** exclusivement aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L533-16 du Code monétaire et financier, ainsi qu'aux distributeurs ayant signé une convention de partenariat avec Balestra.

**Ce projet est confidentiel** et vous est communiqué pour discussion uniquement. Il ne constitue pas une offre de souscription aux parts du fonds.

**La souscription ou l'acquisition**, la cession ou le transfert des parts, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article L.214-162-1 du code monétaire et financier.

**Ce document ne constitue en aucune manière le support d'une proposition d'investissement** et ne présente aucune valeur contractuelle. Balestra décline toute responsabilité quant au contenu de ce document et à l'utilisation qui pourrait en être faite par quiconque. Il est rappelé que ce document est confidentiel. Il ne saurait être diffusé à quiconque sans l'accord préalable écrit de Balestra.

**Il appartient aux investisseurs** de considérer avec attention la documentation contractuelle et de prendre conseils auprès de professionnels quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières de leur investissement.

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

**Balestra est une société par actions simplifiée**, dont le siège social est situé 39 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, 75008 Paris, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 984 093 021 et agréée par l'AMF sous le numéro G-20240017 en tant que gestionnaire de fonds d'investissements alternatifs soumise à la Directive AIFM.



1

# Ecosystème Verdoso

Sponsor fiable, attractif et éprouvé : **Verdoso**  
Equipe expérimentée : **Balestra**

2

## L'opportunité

Plateforme hôtelière internalisée : **Honpô**

3

## Set up du Fonds

Article 9 SFDR / 8 critères UNPRI retenus  
SLP éligible au 150-0 B ter  
Seed portfolio + dealflow important



# Sponsor fiable, attractif et éprouvé

1997 VERDOSO – un acteur industriel engagé dans la transformation des entreprises depuis 1997

2026

## UN GROUPE FAMILIAL



- Très opérationnel
- 100% autofinancé

## SPECIALISTE DE LA RESTRUCTURATION



**29**  
ans d'expérience

- En tête des classements

## SOLIDITÉ FINANCIÈRE



- Des fonds propres constitués grâce aux plus-values sur opérations passées
- Investit sur le long-terme

**34** entreprises depuis 1997

**14** entreprises en portefeuille

**2600** Collaborateurs

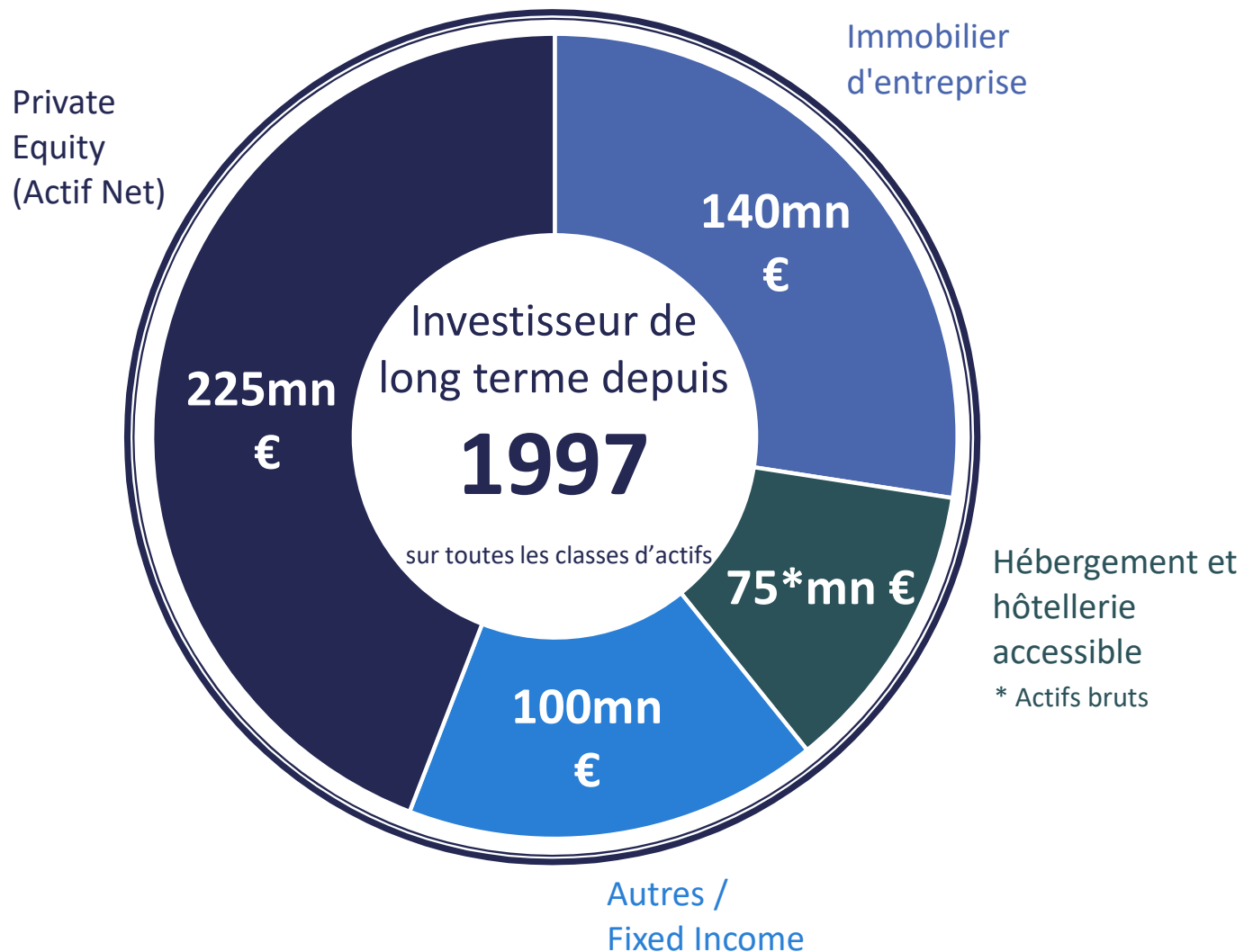
**620 M€** Chiffre d'affaire



# Sponsor fiable, solide, attractif et éprouvé

**500 millions €  
AUM**

**100 millions €  
Cash**





# Portefeuille PE Verdosso

## Private Equity

**34** sociétés acquises depuis **1997**, avec 14 sociétés encore en portefeuille, illustrant notre capacité à identifier et à gérer des opportunités à long terme

## Immobilier

Présent sur le marché immobilier depuis **2005**, avec une stratégie d'acquisition et de gestion d'actifs qui assurant une croissance stable et durable

**SARMATES**  
Arblade SAM  
Multi-spécialiste du bâtiment

**KOMPASS**  
Données d'entreprises

 **Farinia Group**  
Groupe métallurgique

**The Kooples**  
Mode / Prêt-à-porter

 **Qovans**  
Solutions d'aménagement intérieur

**DCM**  **ATN**  
Industrie de l'emballage flexible

 **ESTELEC**  
GROUPE  
Industrie électronique

**LA PATATERIE**  
Chaîne de restaurants

 **GEISMAR**  
Equipements ferroviaires

 **AURYS**  
LIFT INTERIORS BY GLASS  
Industrie verrières

 **COMPT-E-R**  
BIOMASS SOLUTIONS  
Solutions de chauffage

**SIRADEL**  
Intelligence spatiale



# Notre Équipe | Balestra :

## Société de Gestion



**Vladimir  
Ullmann**

Président

10 ans d'expérience  
Administrateur et  
actionnaire Groupe  
Verdoso



**Eric de  
Kervénoaël**

Directeur général

20 ans d'expérience  
Aina Hospitality-  
EdR, BerlinHyp, et  
DTZ AM



**Christophe  
Delacour**

Directeur général

22 ans d'expérience  
Axipit, Generali,  
Grosvenor,  
Meeschaert



**Raphaël  
Zribi**

Resp. des Partenariats

8 ans d'expérience  
Family Offices et  
CGP



**Mickaël  
Blondel**

Dir. développement

28 ans d'expérience  
entrepreneur, CGP,  
fonds  
d'investissement



**Mouna  
Adghaili**

Resp. des partenariats

IAE Amiens



**Alexia  
Picot**

Managing Dir. – Dette  
immobilière  
12 ans d'expérience  
Aedgis, Sienna  
Investment  
Managers



**20+**



ans d'expertise en  
investissement  
immobilier au sein  
des plus grands  
groupes

Historique de performance  
individuel établi notamment

avec des fonds **ISR**

Agrément AMF obtenu en  
juillet

**2024**

Communication à caractère promotionnel. **FIA déclaré (non agréé)** ; lire **DIC** et **statuts** avant décision.

**Performances passées ≠ performances futures. Risque de perte en capital et de liquidité.**

1

## Ecosystème Verdoso

Sponsor fiable, attractif et éprouvé : **Verdoso**  
Equipe expérimentée : **Balestra**

2

## L'opportunité

Plateforme hôtelière internalisée : **Honpô**

3

## Set up du Fonds

Article 9 SFDR / 8 critères UNPRI retenus  
SLP éligible au 150-0 B ter  
Seed portfolio + dealflow important

4

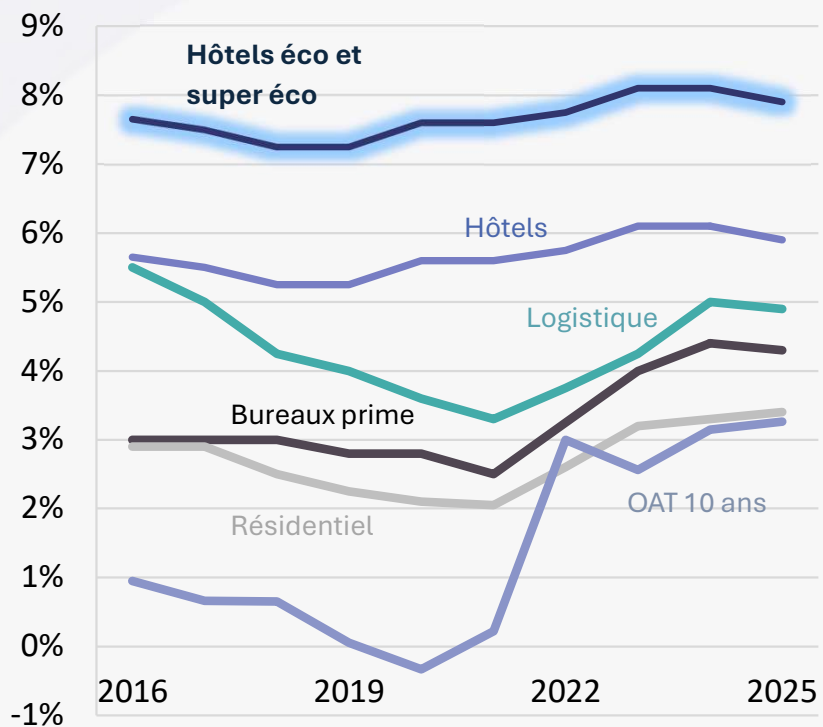
## Annexe – Analyse de marché



# L'hôtellerie économique en France

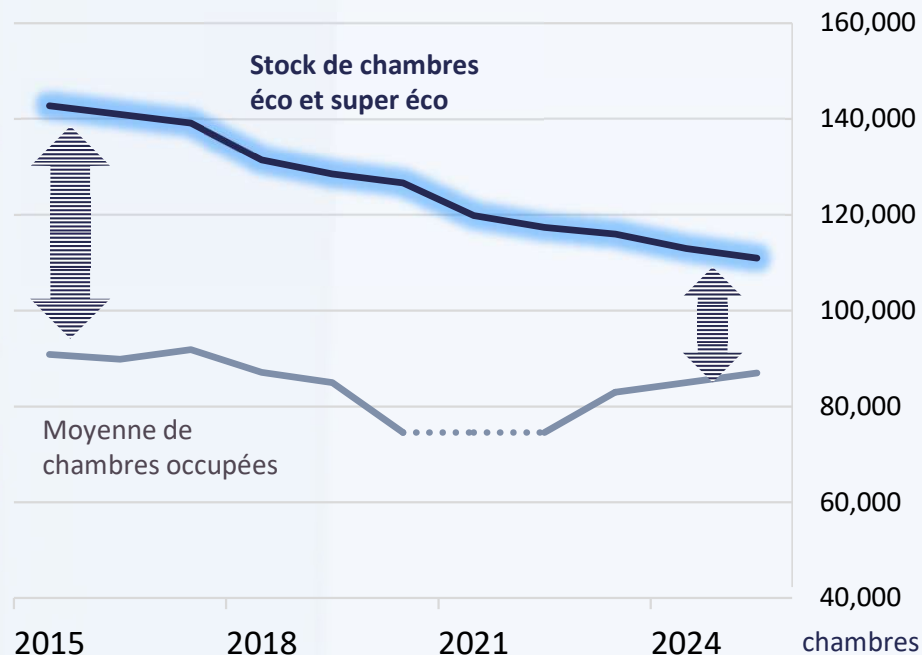
## Analyse des rendements et de l'évolution du marché

### Rendement historique par rapport aux autres classes d'actifs immobilières



Rendement historique important par rapport aux autres classes d'actifs immobilières

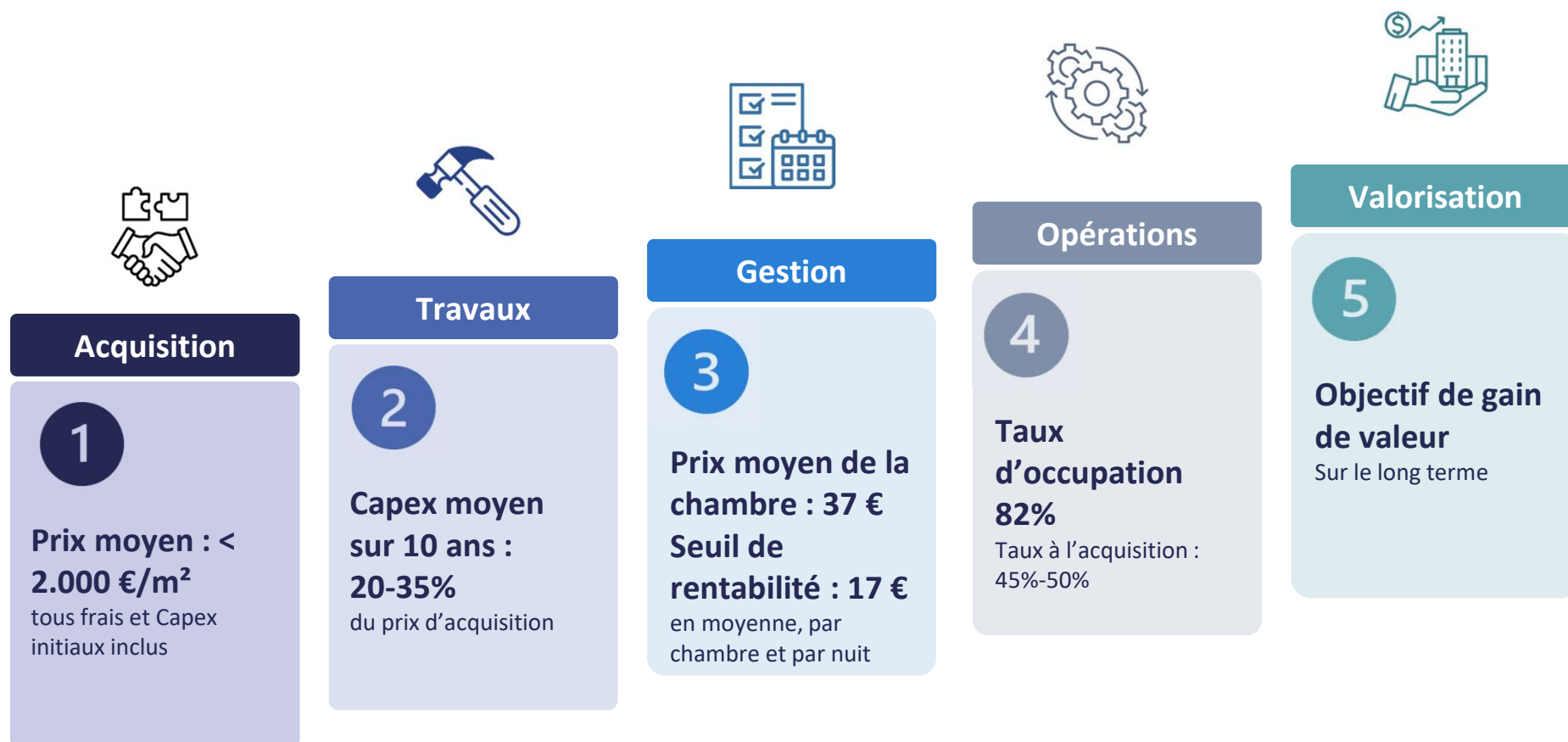
### Evolution de l'offre et du marché de l'hôtellerie économique et super économique



Stock en baisse depuis 2015 face à un marché qui revient à sa moyenne pré-Covid



# 5 étapes de gestion dynamique et long-terme



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.



# Honpô - Gestion de la plateforme hôtelière

Société du Groupe Verdosso



**Yahia Ben Othman**

Directeur général

30 ans d'expérience  
ex-Accor F1



**Amour Bakari**

Directeur Technique

20 ans d'expérience  
ex-Accor F1



**Kenan Saltan**

Directeur Financier

15 ans d'expérience  
ex-Centaurus,  
Marriott & Hilton

**2**

marques

FYL Hotels -  
hôtels économiques  
**Unisotel**

**Unisotel**

Avec plus de **30**  
**actifs sous gestion**  
d'une valeur de **75**  
**mn €**, l'entreprise  
dispose de 120  
employés, dont 10  
au siège.

**30+**

Hotels



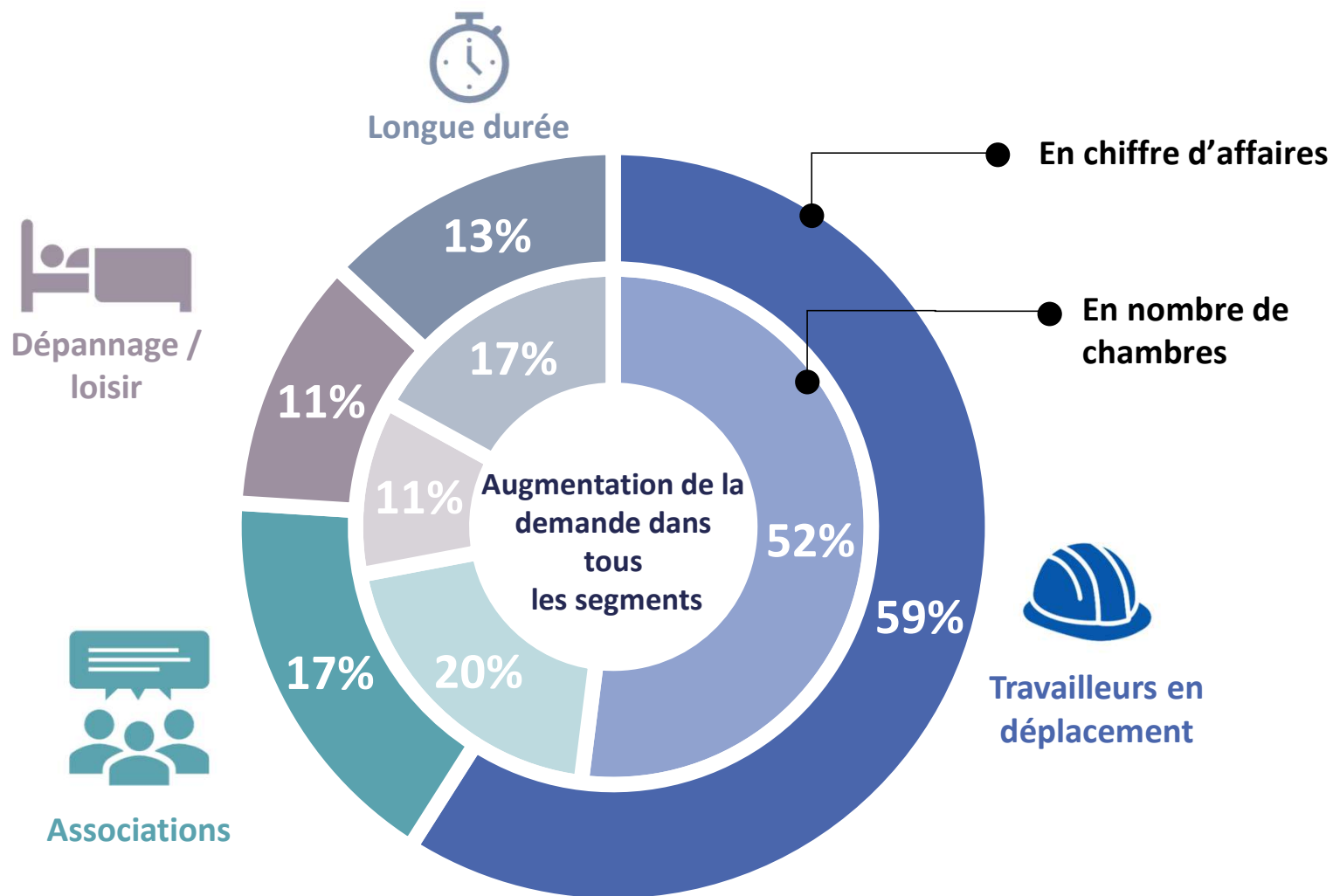
**7,8 mn €**

EBIDTAR (est.)  
2025



# Demande en augmentation

Segmentation de l'occupation du portefeuille géré par Honpô



Source : Société Honpô

Communication à caractère promotionnel. FIA déclaré (non agréé) ; lire DIC et statuts avant décision. Performances passées ≠ performances futures. Risque de perte en capital et de liquidité.



# Portefeuille sous gestion (Club deal Verdoso + AH150)

- Actifs du portefeuille Club deal Verdoso
- Actifs du portefeuille AH150
- En cours d'acquisition

 **33**  
hôtels

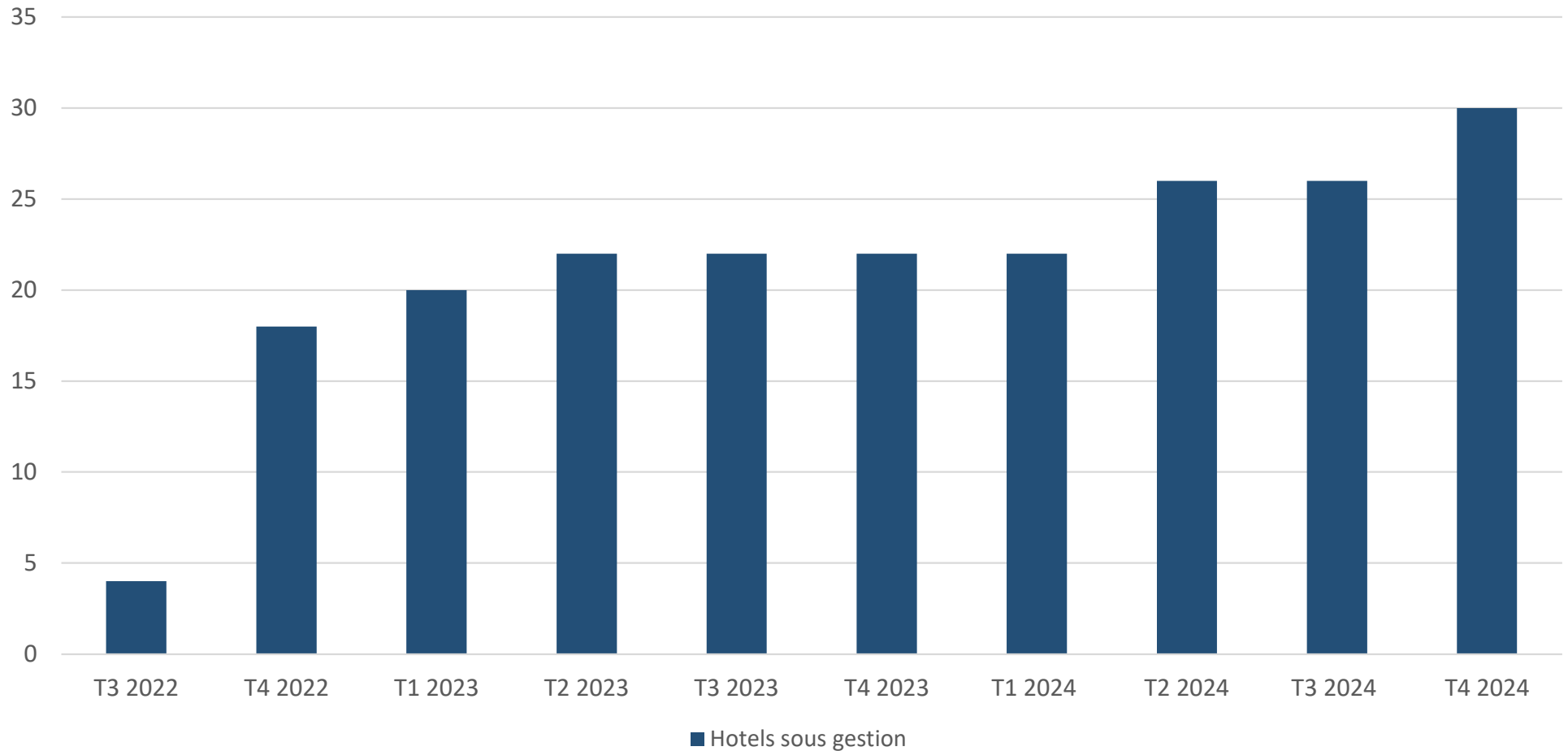
Portefeuille existant,  
diversifié, équilibré et  
performant





# Constitution du portefeuille initial (club deal Verdoso)

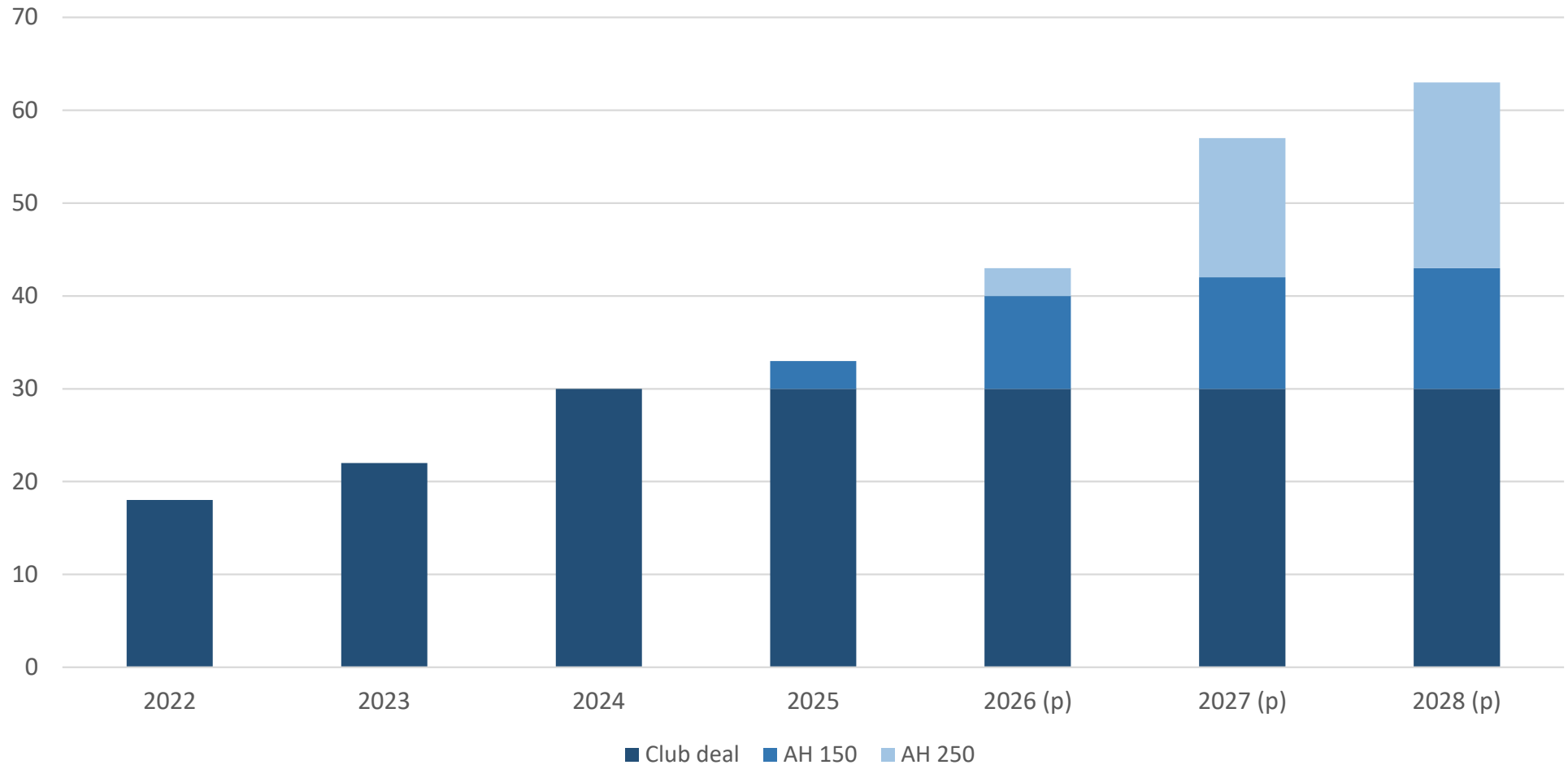
Nombre d'hôtels en portefeuille par trimestre entre 2022 et 2024





# Consolidation du portefeuille (club deal Verdoso)

## Nombre d'hôtels



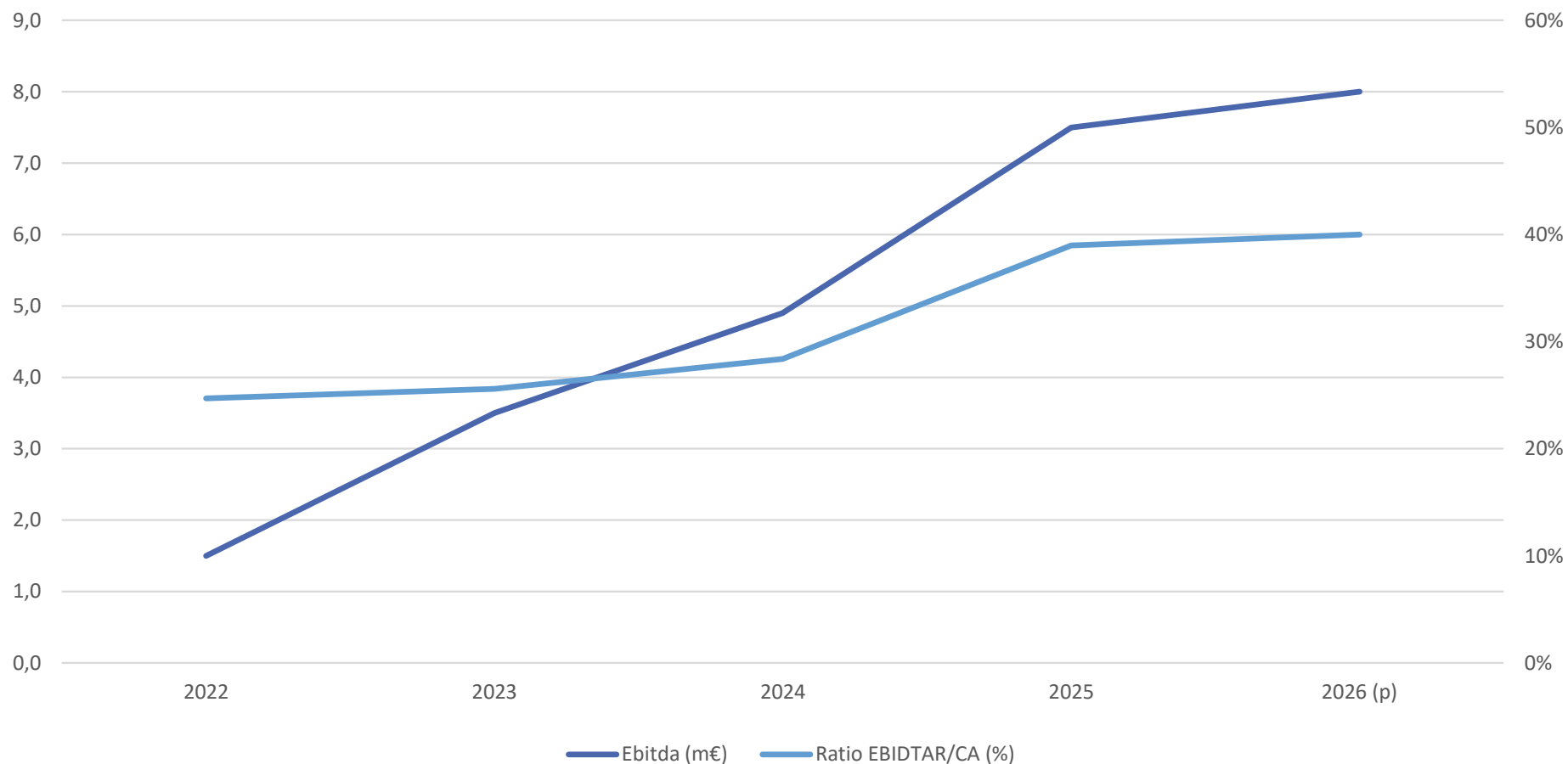
Communication à caractère promotionnel. FIA déclaré (non agréé) ; lire DIC et statuts avant décision. Performances passées ≠ performances futures. Risque de perte en capital et de liquidité.



# Performance opérationnelle (club-deal Verdoso)

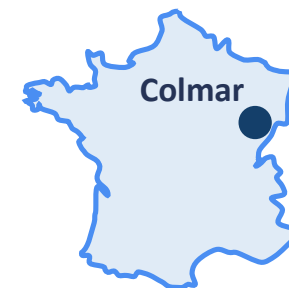
Ebitdar (m€)

Ratio Ebitdar / CA





# Exemple – Hôtel à Colmar (Club deal)



Septembre 2022

Acquisition à Accor Invest – dans le cadre d'une vente de portefeuille

Janvier 2023

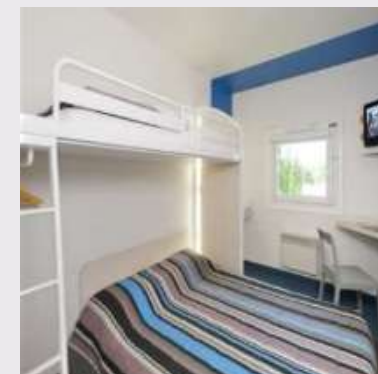
Changement de management (directeur)

Courant 2023

Premiers démarchages auprès des chantiers environnants

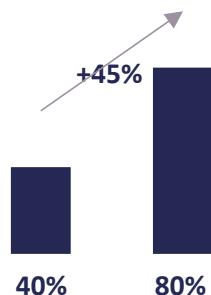


Changement de marque en cours



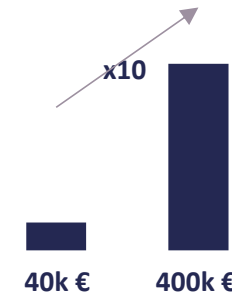
**x2**

Taux d'occupation multiplié par 2



**x10**

EBITDA multiplié par 10, run-rate en k€



**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.**

Communication à caractère promotionnel. FIA déclaré (non agréé) ; lire DIC et statuts avant décision.  
Performances passées ≠ performances futures. Risque de perte en capital et de liquidité.



# Exemple – Hôtel Ateranga à Ecuisses

Création de chambres et d'une cuisine partagée (Club deal)



Septembre 2022

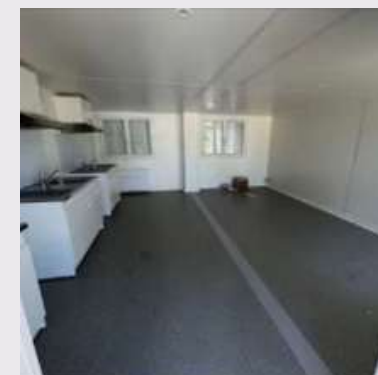
Acquisition à Accor Invest – dans le cadre d'une vente de portefeuille

Decembre 2022

Changement d'enseigne Ateranga (ex-F1)

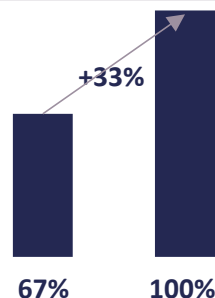
Courant 2023

Signature d'une convention d'occupation avec l'association Coallia



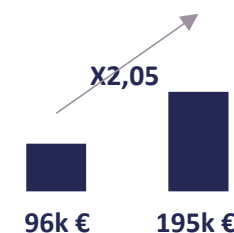
**x1,5**

Taux d'occupation multiplié par 1,5



**x2**

EBITDA a multiplié par 2, run-rate en k€



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

Communication à caractère promotionnel. FIA déclaré (non agréé) ; lire DIC et statuts avant décision.  
Performances passées ≠ performances futures. Risque de perte en capital et de liquidité.



# Ibis Budget Dunkerque

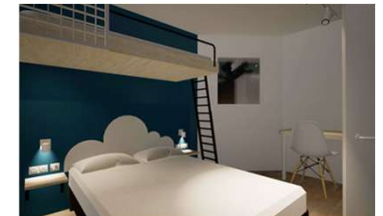
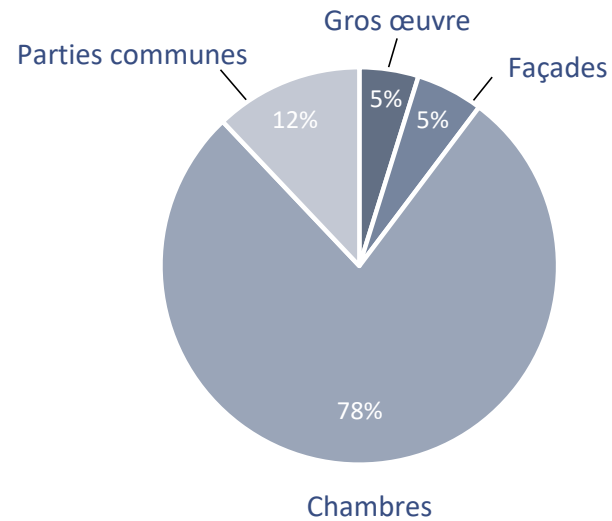
Acquisition	
Prix d'acquisition	1 200 000
Prix all in costs	1 356 000
Capex	450 000
Coûts complets	1 806 000
TRI avant levier	11,4%
TRI après levier	28,9%
Multiple après levier	2,6x

OBJECTIF



Performance	Moyenne avant acquisition 2021-2025	Depuis acquisition – juin 2025	Objectif à fin 2026
TO moyen	58%	68%	75%
Prix moyen	58,5	60,3	60
Chiffre d'affaires	650 158	NS	755 714
EBIDTA	175 511	NS	258 116

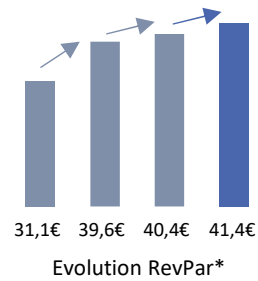
Travaux engagés avec la marque Ibis Budget => 502k €



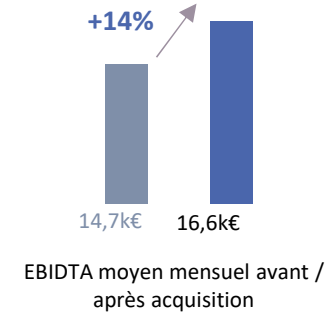
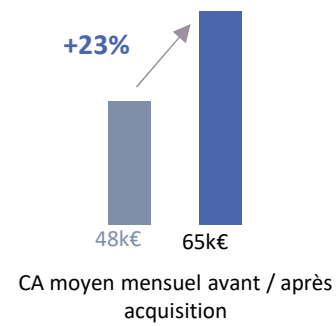


# Ibis Budget Dunkerque

Depuis l'acquisition en juillet 2025, l'hôtel affiche une accélération du chiffre d'affaires et une amélioration de la rentabilité, confirmant la création de valeur immédiate sous gestion Balestra.



Progression continue du RevPAR depuis 2022, confirmant l'amélioration combinée du taux d'occupation et du pricing.



\*Le RevPar désigne le revenu par chambre disponible



# Unisotel Le Havre & Le Mans

## Acquisition (mi-décembre 2025)

Prix d'acquisition	3 380 000
Prix all in costs	3 766 000
Capex	400 000
Coûts complets	4 166 000
TRI avant levier	11,6%
TRI après levier	20,2%
Multiple	x2

## LE HAVRE – 98 chambres



Enjeu d'acquisition: reprise en main complète de l'exploitation et renforcement du pilotage opérationnel.

Création de valeur

- Repositionnement tarifaire
- Optimisation du taux d'occupation
- Amélioration progressive de la performance

## LE MANS – 98 chambres



Stratégie d'optimisation: ajustement du positionnement du prix afin d'accroître la compétitivité.

Dispositif opérationnel: développement des séjours longue durée (location mensuelle)

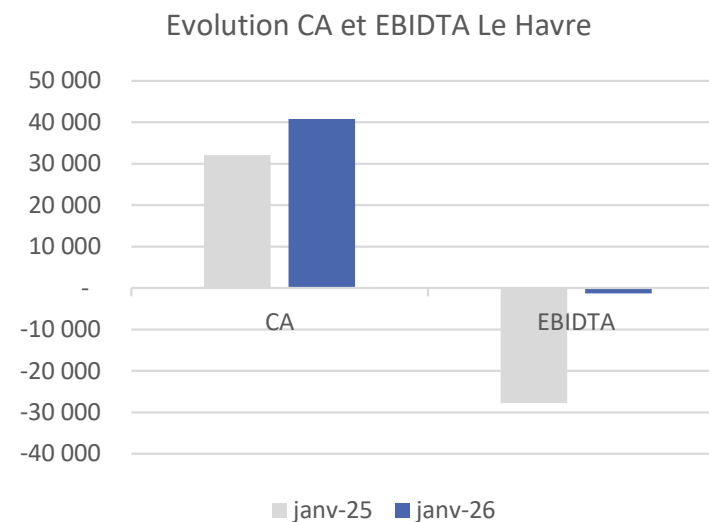
Capex :

- Rénovation des façades,
- Rénovation des chambres,
- Rénovation des espaces communs

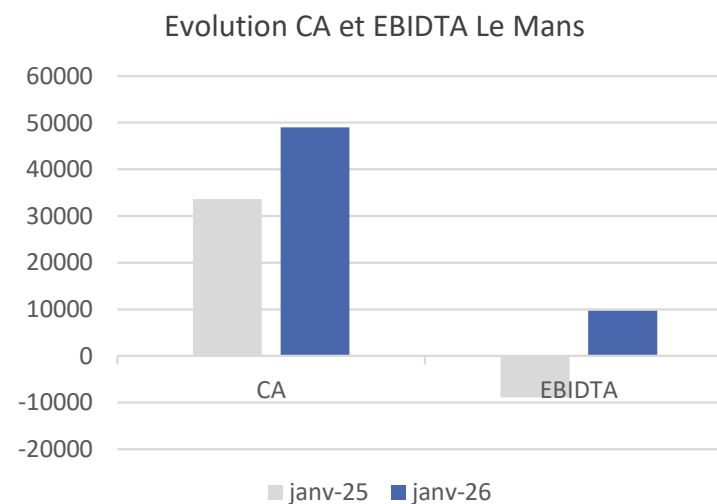


# Unisotel Le Havre

Le Havre	2025	Objectif à fin 2027
TO moyen	60%	68%
Prix moyen	32	39
Chiffre d'affaires	608 424	890 841
EBIDTA	75 933	230 330



Le Mans	2025	Objectif à fin 2027
TO moyen	52%	68%
Prix moyen	43	39
Chiffre d'affaires	757 476	890 841
EBIDTA	176 241	207 624



\*Le RevPar désigne le revenu par chambre disponible

1

## Ecosystème Verdoso

Sponsor fiable, attractif et éprouvé : **Verdoso**  
Equipe expérimentée : **Balestra**

2

## L'opportunité

Plateforme hôtelière internalisée : **Honpô**

# Set up du Fonds

3

Article 9 SFDR / 8 critères UNPRI retenus  
SLP éligible au 150-0 B ter  
Seed portfolio + dealflow important

4

## Annexe – Analyse de marché



# Structuration – points clés

<b>Véhicule</b>	SLP soumise à déclaration à l'AMF		
<b>Objectif de gestion</b>	Revenus récurrents et plus-value à terme		
<b>Classe d'actifs</b>	Hôtels et hébergements économique (murs et fonds)		
<b>Zone géographique</b>	France		
<b>Label recherché</b>	Article 9 SFDR / Label ISR en cours		
<b>Taille cible</b>	30 M €		
<b>Durée</b>	5 ans + 1	SRI 3	
<b>Objectif de performance</b>	> 12% /an (net de frais) dont 5% de distribution pour la part D		
<b>Investissement minimum</b>	Parts A : 100k €	Parts B : 500k €	Parts D : 100k €
<b>Traitement du résultat</b>	Capitalisation		Distribution
<b>Régime fiscal</b>	Remploi (150-0 b ter CGI) – sous conditions		
	Exonération d'IFI		
	Plus-value : absence d'IR ou IS sous conditions		P. Morales : exonération IS



# Structuration – Frais du fonds

---

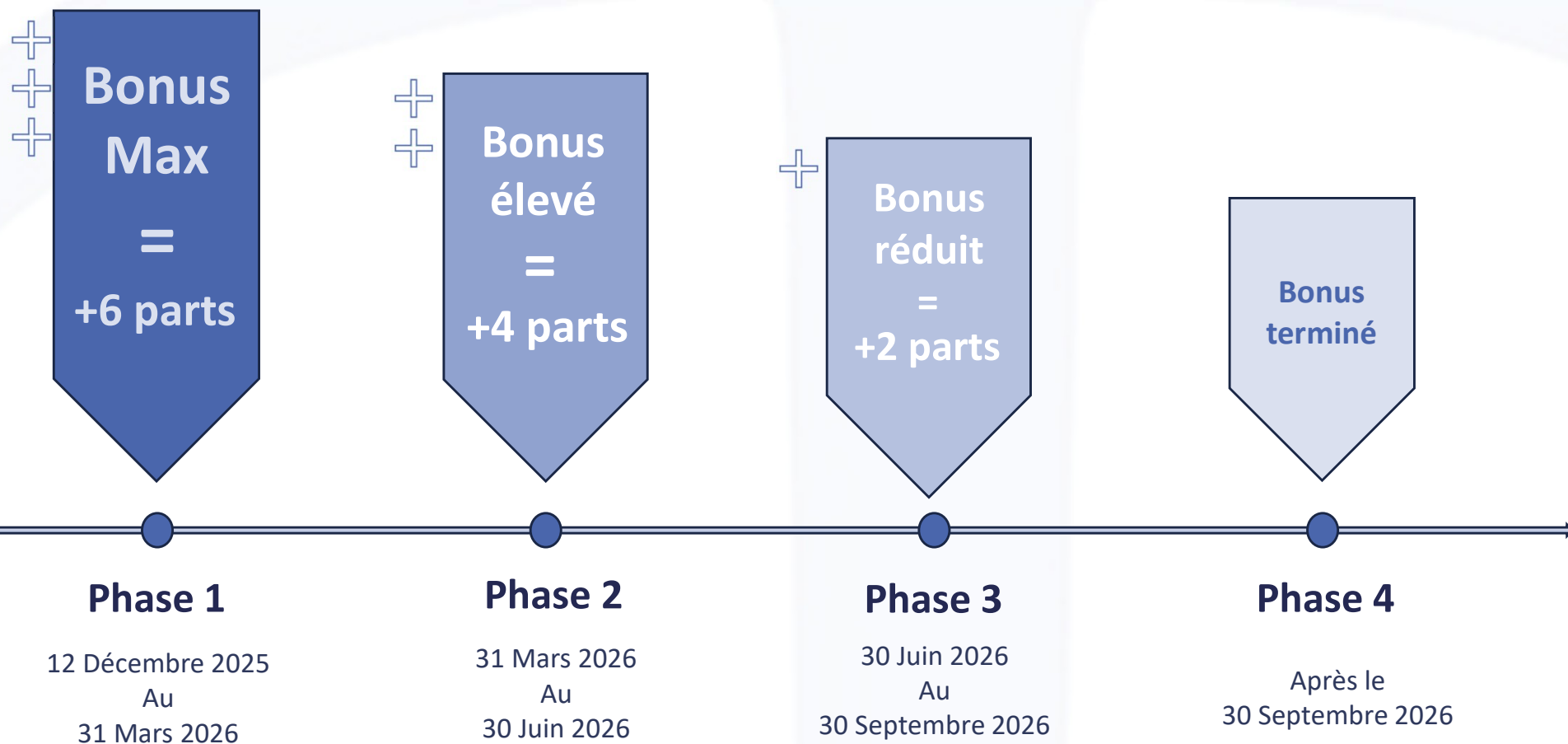
Frais de  
commercialisation  
entre 0 et 6%

Frais de gestion  
2,5% parts A et D  
1,5% parts B

Frais de  
surperformance  
20% au-delà d'un  
TRI annuel de 7%



# Une prime d'égalisation



Par tranche de 100 000 € investis



# Principaux risques

---

- **Perte en capital & profil de risque.** Indicateur synthétique **SRI 3/7** sur un horizon **5 ans** ; possibilité de perdre tout ou partie du capital.
- **Liquidité & horizon.** SLP fermée : conditions de souscription/rachat définies par les **statuts** ; horizon recommandé **~5 ans** ; durée cible **5+1 ans**. Le marché secondaire n'est pas garanti.
- **Marché immobilier & exploitation hôtelière.** Sensibilité au cycle immobilier et aux fondamentaux d'exploitation (taux d'occupation, tarification, saisonnalité), aux **capex** et aux coûts (énergie/eau).
- **Effet de levier & risque de pertes.** Le Fonds peut recourir à une **dette d'acquisition (~60% du coût net des actifs)**. Ce levier **amplifie la sensibilité** du Fonds aux baisses de valeur et aux hausses de taux : en cas de contre-performance, **les pertes peuvent être plus que proportionnelles** et conduire à une **perte en capital**.
- **Exécution & concentration.** Risques liés au **repositionnement** et à l'**optimisation opérationnelle** ; concentration sectorielle (hôtellerie économique).
- **Réglementaire/ESG.** Objectif **Article 9 SFDR** et **labellisation ISR** : risques de non-atteinte des objectifs et d'évolution des normes de transparence.
- **Contreparties & valorisation.** Dépendance à des prestataires (dépositaire, opérateurs) et à la valorisation d'actifs non cotés ; exposition aux risques **de crédit** et **de marché**.



# Fiscalité

## Fiscalité applicable selon le type de véhicule

Produit	Eligibilité Assurance vie Lux.	Plus-value soumise à l'IS / IR	Plus-value soumise aux prélèvements sociaux	Participation soumise à l'IFI Impôt sur la Fortune Immobilière	Eligible au réemploi article 150-0 B ter CGI
<b>ACCESS HOTEL 250 Parts A &amp; B</b>	Oui	Exonéré sous conditions (*)	Oui	Exonéré sous conditions	Eligible sous conditions
<b>ACCESS HOTEL 250 Parts D</b>	Oui	P. Physique : oui P. Morale : exonérée sous conditions (*)	Oui	Exonéré sous conditions	Eligible sous conditions
<b>Fonds coté</b>	Oui	Prélèvement Forfaitaire Unique	Prélèvement Forfaitaire Unique	Prélèvement Forfaitaire Unique	Non
<b>OPCI</b>	Oui	Prélèvement Forfaitaire Unique	Prélèvement Forfaitaire Unique	Oui	Non
<b>SCPI</b>	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
<b>Immobilier en direct</b>	Non	Oui	Oui	Oui	Non

\*Pour les personnes morales soumises à l'IS, min. 80% de l'assiette IS exonérée, IS à taux réduit au taux de 15% applicable sur le reliquat.

Note : Le tableau ci-dessus est un résumé des principaux principes fiscaux applicables aux investisseurs de la SLP résidents fiscaux français. Le détail des hypothèses et le régime fiscal applicable à la SLP, aux filiales de la SLP et aux investisseurs de la SLP est explicité dans le mémorandum fiscal (et ses annexes) rédigé par le cabinet GALM Avocats, qui est disponible sur demande. En cas de contradiction entre le résumé ci-dessus et le mémorandum fiscal (et ses annexes), ces derniers documents feront foi. Il convient de noter que ce mémorandum fiscal (et ses annexes) étant général et ne traitant pas des situations fiscales personnelles particulières, il ne dispense pas les investisseurs potentiels de consulter leurs conseils fiscaux dédiés. Par ailleurs, le traitement fiscal est susceptible d'être modifié.

**L'investissement comporte une exposition aux aléas du marché immobilier entraînant un risque de perte en capital et un risque de liquidité.**

Communication à caractère promotionnel. FIA déclaré (non agréé) ; lire DIC et statuts avant décision.  
Performances passées ≠ performances futures. Risque de perte en capital et de liquidité.



# Durabilité

## Qu'est-ce que L'Article 9 SFDR ?

Le **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation) est un cadre réglementaire de l'Union Européenne qui régit la transparence des pratiques durables des acteurs financiers. **L'article 9**, la catégorie la **plus stricte du SFDR**, s'applique aux produits financiers qui poursuivent explicitement des objectifs d'investissement durable

- L'article 9 SFDR s'applique aux fonds ayant un objectif d'investissement durable clair
- Il exige une transparence accrue pour prouver l'impact **environnemental** ou **social** positif, évitant le **greenwashing**



## Qu'est-ce que les PRI ?

- Encouragent l'intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement
- Fondés en 2006 par l'ONU, ils visent à promouvoir des pratiques d'investissement durable à long terme
- Ils offrent des conseils aux investisseurs pour renforcer la durabilité du système financier



Notre stratégie d'investissement est alignée sur **8 Objectifs de Développement Durable (ODD)** clés, pour ses pratiques d'investissement responsable et durable.



# L'équipe commerciale BALESTRA

---



**Mickaël BLONDEL**

Directeur du développement

+33 6 82 68 70 55  
mb@balestra.eu



**Mouna ADGHAILI**

Responsable des partenariats

+33 1 84 75 00 16  
ma@balestra.eu



**Raphaël ZRIBI**

Responsable Relations Investisseurs

+33 6 61 64 37 30  
rz@balestra.eu