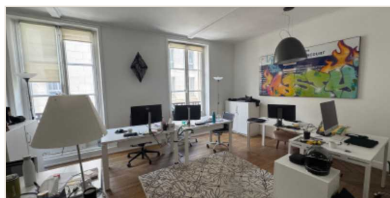


Deux micro-hôtels de 4 suites · 223 m² au 2^e étage d'un immeuble début XIX^e · Rentabilité nette cible : 10 % — Paris 1^{er} arrondissement · Deux formules : loyer garanti 6 % ou mandat de gestion



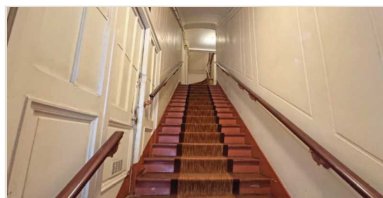
8-10 rue Bertin Poirée — double entrée, deux escaliers : deux hôtels autonomes et cessibles séparément.



PLATEAU EXISTANT — DOUBLE EXPOSITION



EXISTANT — PARQUET POINTE DE HONGRIE



ESCALIER — PARTIES COMMUNES

L'OPPORTUNITÉ

Rentabilité nette cible de 10 % — Paris 1^{er}

Transformation de bureaux en deux boutique-hôtels de 4 suites, au cœur du 1^{er} arrondissement, à 350 m de Châtelet. Tickets de 1,4 M€ et 1,6 M€ hors droits, cessibles ensemble ou séparément.

10 %

RENTABILITÉ NETTE CIBLE (EBE / PRIX DE REVIENT) —
MANDAT DE GESTION

6 %

LOYER GARANTI PAR
BAIL SUITES MERCIER
— OPTION SÉCURISÉE

2 × 4 suites

DEUX HÔTELS AUTONOMES — 8 CLÉS · 16 COUCHAGES

340 € HT

ADR MOYEN — SOUS LE
PANEL BOOKING DU
QUARTIER (343 €)

6 mois

DE TRAVAUX — OUVERTURE AU 7^E MOIS

40 %+

TRI CIBLE À 5 ANS AU
CAS CENTRAL —
MANDAT DE GESTION

DEUX FORMULES AU CHOIX

Mandat de gestion — l'investisseur perçoit l'EBE de l'hôtel, Suites Mercier exploite. Profil dynamique.

Loyer garanti — bail Suites Mercier, 6 % nets de tous frais d'exploitation. Profil patrimonial.

L'hôtellerie parisienne — un marché sans égal

Première destination touristique mondiale · demande structurellement supérieure à l'offre

PARC HÔTELIER PARIS

97 500 unités

Hôtels + résidences + auberges

TAUX D'OCCUPATION

80 %

Plateau structurel · borne haute

ADR MOYEN PARIS

280 €

Mix 3-4★ · Coach Omnium 2025

HAUSSE TARIFAIRE

+40 %

Cumulé depuis 2019 · +12 % en 2024

DEMANDE · ATOUT FRANCE

+2,5 %/an

48 M visiteurs Paris 2024 · **52 M nuitées marchandes**. JO 2024 et Notre-Dame ont consolidé Paris comme première destination mondiale.

POLARISATION DU PARC · 2009-2024

Recomposition vers le haut

-515 hôtels 1-2★ (-75 %) · **+441 hôtels 4-5★ et palaces** (+337 %). Le segment économique est tombé à 13 % du parc.

TARIFICATION · INSEE / COACH OMNIUM

Premium décorrélé

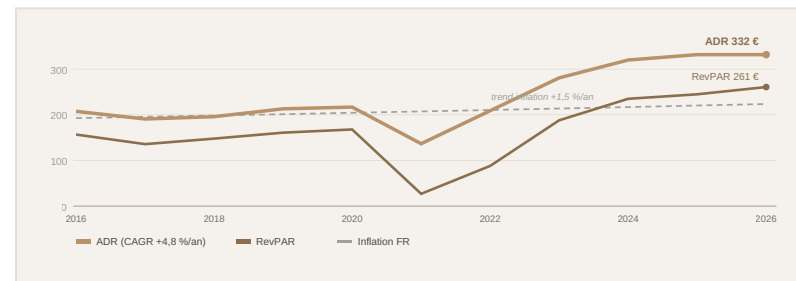
Hôtels parisiens **45 à 65 % plus chers** qu'en province · **+12 % en 2024**. Marché indexé sur la demande mondiale, pas sur le cycle domestique.

DÉFICIT PROJETÉ À 15 ANS

Jusqu'à 66,5 Mds € requis

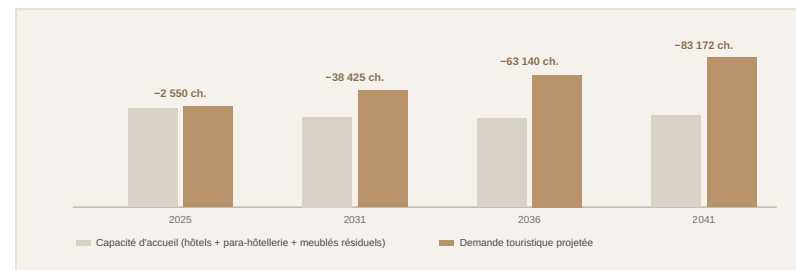
-2 550 chambres dès 2025 (saturation), -38 425 en 2031, **-83 172 en 2041** — sous l'effet de la sortie des 33 700 meublés illégaux (loi Le Meur).

ADR & REVPAR PARIS — 2016-2026



Après le creux Covid, l'ADR parisien a progressé **3× plus vite que l'inflation** : +59 % entre 2019 et 2026, sans céder de taux d'occupation.

CAPACITÉ D'ACCUEIL VS DEMANDE — 2025-2041



CONCLUSION

*Une fenêtre
de market timing
exceptionnelle*

Quatre dynamiques convergentes se cumulent à 5-15 ans : croissance tarifaire **2 à 3,5× supérieure à l'inflation**, polarisation du parc vers le haut de gamme, sortie programmée des **33 700 meublés illégaux**, croissance touristique +2,5 %/an.

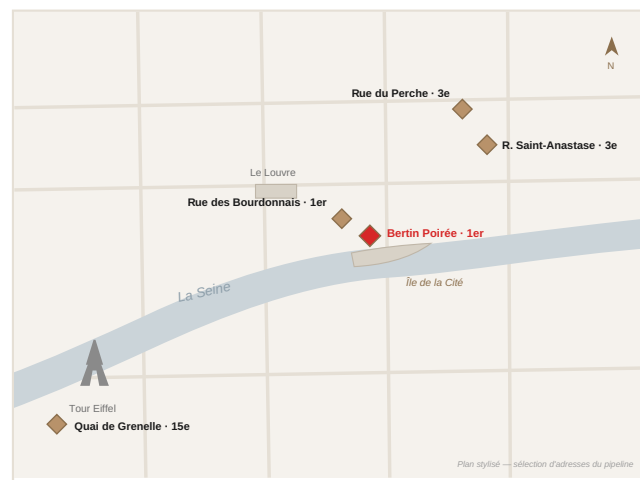
Le capital requis pour combler le déficit (**jusqu'à 66,5 Mds €**) excède largement le rythme de création hôtelière classique (~2 500 chambres/an).

Suites Mercier se positionne sur ce gisement de demande non couvert via la conversion de bureaux et commerces obsolètes en micro-hôtels boutique haut de gamme.

DES SERVICES HÔTELIERS COMPLETS

Accueil personnalisé équipe présente en journée	Entrée autonome accès sécurisé 24 h/24
Petit-déjeuner servi dans chaque hôtel	Nettoyage quotidien ménage & linge hôtelier
Assistance bagages portage à l'arrivée et au départ	Pressing & conciergerie services à la demande

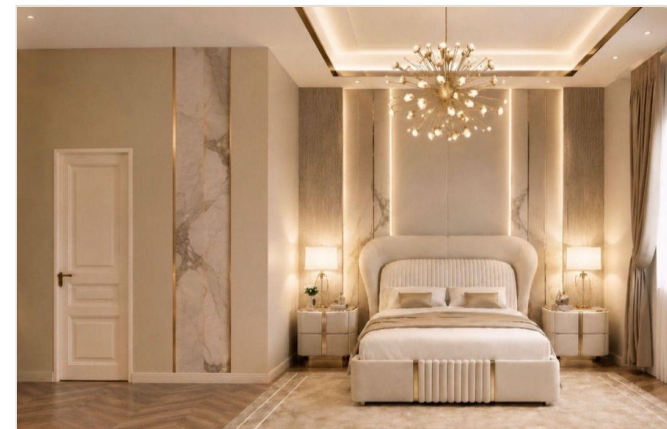
LE PIPELINE — PARIS INTRA-MUROS



RÉALISATIONS EN COURS — L'UNIVERS SUITES MERCIER



SUITE — SIGNATURE 1970



SUITE — SIGNATURE NÉOCLASSIQUE



SALLE DE BAINS



BAR — ART DÉCO



BAR D'HÔTEL



SALON CLUB

Rendus d'exécution des projets en cours de transformation — direction artistique Suites Mercier, images non contractuelles.

8 actifs

PIPELINE EN COURS — PARIS INTRA-MUROS EXCLUSIVEMENT

Intégré

SOURCING · CONCEPTION · TRANSFORMATION · EXPLOITATION

2 signatures

DIRECTIONS ARTISTIQUES 1970 & NÉOCLASSIQUE

L'EMPLACEMENT & L'IMMEUBLE

Quartier Saint-Germain-l'Auxerrois, entre la rue de Rivoli et les quais — Châtelet à 350 m (M1-4-7-11-14, RER A-B-D), Pont Neuf à 300 m, le Louvre à 800 m.
Immeuble début XIX^e en copropriété (R+5, parties communes rénovées — vote acquis), parquet pointe de Hongrie, belle hauteur sous plafond. **Double entrée au 8 et au 10 et deux escaliers** : les deux hôtels sont réellement autonomes, exploitables et cessibles séparément.

HÔTEL A — familiales	Cat.	m²	ADR € HT
A-1	Familiale Grande	25,9	411,75
A-2	Familiale Grande	26,3	411,75
A-3	Deluxe	18,8	326,35
A-4	Superior	17,6	305,00
Accueil 26 m² + couloir		128,2	370,99

HÔTEL B — petites suites	Cat.	m²	ADR € HT
B-1	Superior	16,8	305,00
B-2	Familiale	22,7	381,25
B-3	Superior	17,0	305,00
B-4	Standard	14,6	277,55
Petit-déjeuner 23,5 m²		94,8	323,54

ADR de base 311,10 € HT — en dessous du panel Booking du quartier (343 € HT toutes dates) ; grille de coefficients par surface et catégorie ; TO 84 %, séjour moyen 3 nuits. Moyennes pondérées par les coefficients.

PLAN PROJETÉ — 2^E ÉTAGE (MISE À JOUR AOÛT 2026)



Hôtel A (parquet foncé) : 2 Familiales Grandes · 1 Deluxe · 1 Superior — accueil/petit-déjeuner 26 m², escalier A · Hôtel B (parquet clair) : 1 Familiale · 2 Superior · 1 Standard — petit-déjeuner 23,5 m², escalier B · Toutes les suites avec salle d'eau privative.

223 m²
2^E ÉTAGE — SURFACES HORS PARTIES COMMUNES

8 suites
DONT 3 FAMILIALES DE 22,7 À 26,3 M² · 16 COUCHAGES

20 m²
SURFACE MOYENNE PAR SUITE — GRAND FORMAT PARISIEN

350 m
DE CHÂTELET — 5 LIGNES DE MÉTRO · 3 RER

Deux investissements jumeaux, calibrés à 10 %

Prix répartis au prorata de la capacité bénéficiaire · notaire 2 % (marchand de biens) · CAPEX 2 900 €/m²

HÔTEL A — FAMILIALES · 4 CLÉS

Prix d'acquisition	1 622 000 €	12 652 €/m²
Notaire (2 %) · brokerage (3 %) · sourcing (3 %)	129 760 €	
Prix acte en main	1 751 760 €	
CAPEX — travaux, architecte, MOE	371 780 €	2 900 €/m²
Portage (intérêts 6 mois + hypothèque + fees)	73 687 €	
Prix de revient	2 197 227 €	549 307 €/clé
Chiffre d'affaires HT	454 978 €	ADR 370,99 € · TO 84 %
Charges d'exploitation & fees	-245 913 €	
EBE	209 065 €	46,0 % du CA

9,5 % RENTABILITÉ NETTE (EBE / PRIX DE REVIENT)

HÔTEL B — PETITES SUITES · 4 CLÉS

Prix d'acquisition	1 378 000 €	14 536 €/m²
Notaire (2 %) · brokerage (3 %) · sourcing (3 %)	110 240 €	
Prix acte en main	1 488 240 €	
CAPEX — travaux, architecte, MOE	274 920 €	2 900 €/m²
Portage (intérêts 6 mois + hypothèque + fees)	61 182 €	
Prix de revient	1 824 342 €	456 086 €/clé
Chiffre d'affaires HT	396 794 €	ADR 323,54 € · TO 84 %
Charges d'exploitation & fees	-213 988 €	
EBE	182 806 €	46,1 % du CA

10,0 % RENTABILITÉ NETTE (EBE / PRIX DE REVIENT)

STRUCTURE DU COMPTE D'EXPLOITATION

- 1 Charges variables : distribution 15,5 % du CA · conciergerie 12,5 % · FF&E 3 %.

2 Charges fixes : ménage & linge hôtelier (recouche incluse), charges de copropriété, taxe foncière, énergie (200 €/m²).

3 Fees Suites Mercier transparentes : 2 % de (acte en main + CAPEX) par an — pas de pourcentage caché sur le chiffre d'affaires.

4 Financement type : dette 65 % à 5 %, hypothèque 1,3 % — cash-on-cash 17 à 19 % sur fonds propres.

5 ADR prudent : 340 € HT moyen, calé sous le panel Booking du quartier (343 € HT) — chaque point d'ADR supplémentaire tombe en EBE.

Deux profils identiques par construction — le prix de chaque hôtel a été réparti pour servir la même rentabilité cible, l'écart de prix au m² (12 652 vs 14 536 €) reflétant la densité de revenus des petites suites.

3 921 569 €

PRIX DE REVIENT CONSOLIDÉ — 490 196 €/CLÉ

851 773 €

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ ANNÉE PLEINE

391 870 €

EBE CONSOLIDÉ — 46 % DU CA

10 %

RENTABILITÉ NETTE CIBLE — PARIS 1ER

LE MÉCANISME

- 1 L'investisseur acquiert l'hôtel (murs + fonds créé) et confie l'exploitation à Suites Mercier sous mandat de gestion hôtelière.
- 2 Il perçoit 100 % de l'EBE — le compte d'exploitation est intégralement à son bénéfice, avec reporting mensuel (CA, ADR, TO, GOP).
- 3 Suites Mercier est rémunérée de façon transparente : 2 % de (acte en main + CAPEX) par an et la conciergerie (12,5 % du CA) — alignement total sur la performance de l'actif.
- 4 Levier optionnel : dette 65 % à 5 % — le cash-on-cash sur fonds propres atteint 17 à 19 %.

L'UPSIDE

ADR calé sous le panel du quartier et TO 84 % prudent : chaque point d'ADR ou de TO au-dessus du BP tombe directement dans l'EBE de l'investisseur. +5 % d'ADR ≈ +11 % d'EBE.

LES REVENUS DE L'INVESTISSEUR (ANNÉE PLEINE)

	Hôtel A — familiales	Hôtel B — petites suites	Les deux hôtels
Prix de revient	2 197 227 €	1 824 342 €	4 021 569 €
Chiffre d'affaires HT	454 978 €	396 794 €	851 773 €
EBE perçu par l'investisseur	209 065 €	182 806 €	391 870 €
Rentabilité nette (EBE / PR)	9,5 %	10,0 %	9,7 %
Avec dette 65 % — cash-on-cash	17,1 %	18,5 %	17,8 %
TRI 5 ans — cas central 8,5 %	36,5 %	40,1 %	38,2 %
Multiple d'equity — cas central	1,78x	2,00x	1,88x

Année 1 : 6 mois de travaux puis ouverture au 7^e mois — 6 mois d'exploitation. TRI et multiples calculés avec revente en année 5 sur l'EBE hors fees de gestion, capitalisé à 8,5 % acte en main (détail page Sortie).

≈ 10 %

RENDEMENT COURANT NET, AVANT LEVIER

17-19 %

CASH-ON-CASH AVEC DETTE 65 %

36-40 %

TRI 5 ANS AU CAS CENTRAL — AVEC CESSION

À qui s'adresse cette formule — investisseurs recherchant du rendement courant élevé avec exposition à la performance hôtelière, à l'aise avec une variabilité de revenus (saisonnalité, montée en puissance) contre un espérance de gain nettement supérieure. L'exploitation est entièrement déléguée : aucune charge de gestion pour l'investisseur.

Le loyer garanti — 6 % nets de tous frais

Bail commercial Suites Mercier · 6 % de l'acte en main + CAPEX · carence limitée aux 6 mois de travaux

LE MÉCANISME

- 1 Bail commercial avec Suites Mercier :** l'investisseur perçoit un loyer fixe de **6 % de son investissement total** (acte en main + CAPEX), net de tous frais d'exploitation.
- 2 Carence limitée aux travaux :** 6 mois — le loyer court dès l'ouverture, au 7^e mois. Année 1 : 6 mois de loyer perçus.
- 3 Zéro aléa d'exploitation :** taux d'occupation, saisonnalité, charges — tout est porté par Suites Mercier. Le loyer est dû quelle que soit la performance de l'hôtel.
- 4 Indexation :** loyer indexé annuellement (ILC).

POURQUOI CE LOYER EST SOUTENABLE

Après paiement du loyer, la marge d'exploitation de Suites Mercier reste à **≈ 40 % du chiffre d'affaires** (342 874 € sur les deux hôtels). Le point mort du loyer se situe à un taux d'occupation d'environ **51 %** — contre 84 % au business plan et ~80 % de moyenne structurelle parisienne.

LE LOYER PERÇU PAR L'INVESTISSEUR

	Hôtel A — familiales	Hôtel B — petites suites	Les deux hôtels
Assiette (acte en main + CAPEX)	2 123 540 €	1 763 160 €	3 886 700 €
Loyer annuel garanti (6 %)	127 412 €	105 790 €	233 202 €
Loyer année 1 (carence 6 mois)	63 706 €	52 895 €	116 601 €
Marge SM après loyer (soutenabilité)	180 995 €	161 879 €	342 874 €

LA SORTIE EN RENDEMENT — PLUS-VALUE MÉCANIQUE

Des murs loués à un exploitant hôtelier sous bail ferme s'échangent à Paris entre **4,5 % et 5,5 % de rendement**. Acquis sur une base de 6 %, l'actif porte une plus-value de recompression mécanique :

Revente au rendement de	Hôtel A	Hôtel B	Les deux	vs investissement
5,5 %	2 316 582 €	1 923 455 €	4 240 036 €	+9 %
5,0 %	2 548 240 €	2 115 800 €	4 664 040 €	+20 %
4,5 %	2 831 378 €	2 350 889 €	5 182 267 €	+33 %

Hors indexation du loyer — l'indexation ILC accroît d'autant le prix de sortie. La revente peut intervenir dès l'ouverture, l'actif étant alors un produit de rendement pur, loué et exploité.

À qui s'adresse cette formule — investisseurs patrimoniaux recherchant un revenu fixe, sécurisé et sans gestion, adossé à un actif immobilier au cœur du 1^{er} arrondissement — avec une plus-value de recompression à la revente en murs loués.

Deux formules, deux profils d'investisseur

Le même actif, deux couples rendement / risque — au choix, hôtel par hôtel

FORMULE 1 — MANDAT DE GESTION

≈ 10 % variable

+ upside & TRI 36-40 %

L'investisseur perçoit l'EBE — profil dynamique

FORMULE 2 — LOYER GARANTI

6 % fixe garanti

+ plus-value de recompression

Bail Suites Mercier — profil patrimonial

	Mandat de gestion	Loyer garanti
Revenu annuel (2 hôtels)	391 870 € — EBE, variable selon performance	233 202 € — loyer fixe, indexé ILC
Rendement sur investissement	9,5 – 10,0 % (EBE / prix de revient)	6,0 % (loyer / acte en main + CAPEX)
Risque d'exploitation	Porté par l'investisseur (délégué à SM)	Porté par Suites Mercier — loyer dû en toutes circonstances
Année 1 (6 mois de travaux)	6 mois d'exploitation — EBE prorata	Carence 6 mois puis loyer plein
Effort de gestion	Aucun — reporting mensuel CA · ADR · TO · GOP	Aucun — relation bailleur/preneur
Levier bancaire	Dette 65 % — cash-on-cash 17-19 %	Finançable — flux fixes appréciés des banques
Sortie	Cession de l'hôtel en exploitation — TRI 36-40 % au cas central	Revente en murs loués à 4,5-5,5 % — plus-value +9 à +33 %
Profil investisseur	Dynamique — recherche de performance	Patrimonial — recherche de sécurité et de simplicité

Les deux formules sont disponibles **hôtel par hôtel** : un même investisseur peut par exemple loger l'Hôtel A en loyer garanti et l'Hôtel B en mandat de gestion — ou deux investisseurs distincts peuvent se répartir les deux actifs, chacun dans sa formule.

1,8 / 2,2 M€

PRIX DE REVIENT PAR HÔTEL — TICKETS ACCESSIBLES

2 formules

PANACHABLES HÔTEL PAR HÔTEL

6 mois

DE TRAVAUX AVANT OUVERTURE — DÉLAI COURT

Bail ou mandat

CONTRACTUALISATION AVEC SUITES MERCIER SAS

SCÉNARIOS DE CESSION — LES DEUX HÔTELS RÉUNIS (ANNÉE 5)

Cap rate	Prix net vendeur	€ / clé	TRI investisseur	Profit	Multiple
7,0 %	6 787 691 €	848 461	47,3 %	4 009 872 €	2,68x
7,5 %	6 335 178 €	791 897	44,0 %	3 557 360 €	2,38x
8,0 %	5 939 230 €	742 404	41,0 %	3 161 411 €	2,11x
8,5 % — cas central	5 589 863 €	698 733	38,2 %	2 812 045 €	1,88x
9,0 %	5 279 315 €	659 914	35,5 %	2 501 497 €	1,67x

	Prix cas central	€/clé	Fourchette 9 % → 7 %	TRI central
Hôtel A — familiales	2 994 115 €	748 529	2,83 – 3,64 M€	36,5 %
Hôtel B — petites suites	2 595 748 €	648 937	2,45 – 3,15 M€	40,1 %

Capitalisation sur l'EBE de sortie hors fees de gestion (500 557 € consolidé, an 5), prix nets vendeur après 8 % de frais acquéreur. Split murs/ fonds aux conditions de marché : loyer exploitant théorique 12 % du CA, murs à 30x le loyer — le fonds implicite ressort de 2,5x à 4,2x le CA selon le scénario, dans ou sous la fourchette de marché parisienne (3,5-5,5x).

Liquidité — des lots de 2,4 à 3,6 M€ pièce au cœur du 1^{er} arrondissement : la tranche la plus profonde et la plus disputée du marché parisien (family offices, exploitants, institutionnels small-cap). La double entrée permet une cession séparée ou groupée.

LE CALENDRIER

Promesse d'acquisition	T4 2026
Acte & lancement des travaux	T1 2027
Durée des travaux	6 mois
Ouverture des deux hôtels	T3 2027
Année pleine d'exploitation	2028
Horizon de cession indicatif	2030-2032

PROCHAINES ÉTAPES

- 1

Lettre d'intérêt — choix de l'hôtel et de la formule (mandat ou bail).
- 2

Data room — BP détaillé par hôtel, plans, panel Booking, projet de bail / mandat.
- 3

Structuration — acquisition en direct ou via société dédiée, financement bancaire accompagné.

CONTACT

Suites Mercier SAS
6 rue d'Armaillé, 75017 Paris
RCS Paris 105 766 679
Grégory Bigio — Président