DOCUMENT RÉSERVÉ AUX CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE PARTENAIRES — 2026



CES ENSEIGNES FONT PARTIE DE VOTRE QUOTIDIEN, DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DES MURS.

L'immobilier fractionné, à partir de 100 €.

6 à 7 % / AN
DISTRIBUÉS

LE 30
DE CHAQUE MOIS

3 ANS
D'ÉCHÉANCE

0%
DE FRAIS D'ENTRÉE

SOURCER - STRUCTURER - DISTRIBUER - SUIVRE

www.
welcome-plateforme.com

WELCOME

LES MURS DES ENSEIGNES QUE VOUS FRÉQUENTEZ APPARTIENNENT À QUELQU'UN

Désormais, ça peut être vous.
Derrière chaque enseigne que vous croisez au quotidien, il y a des murs. Ils appartiennent rarement à l'enseigne : un propriétaire tiers encaisse un loyer garanti par un bail commercial de longue durée. L'immobilier le plus simple qui existe — réservé jusqu'ici aux institutionnels.
Le fractionné permet de le découper.
À 100 €, vous êtes dedans.

Le fractionné face à la SCPI

La SCPI n'est pas l'ennemi :
c'est un autre métier — mutualiser, sur 20 ans.

Le fractionné fait l'inverse. Un actif, une durée, un taux.

	SCPI MARCHÉ 2025	FRACTIONNÉ WELCOME
Ticket d'entrée	200 à 1 000 €	100 €
Frais d'entrée	8 à 12 % en général	0 %
Premier revenu	3 à 6 mois	Dès le 1er mois
Fréquence	Trimestrielle	Mensuelle, le 30 du mois suivant
Distribution	4,92 % en moyenne	6 % / an (1)
Sortie	Marché secondaire	Cession des murs

Sources : ASPIM, indicateurs SCPI 2025.
Colonne Welcome : opération type présentée au volet suivant.

Trois clients, trois phrases...

Le premier pas : Julien, 32 ans, ingénieur. Livret A plein, aucune envie de s'engager sur 25 ans de crédit.
Notre réponse : « 100 €, sans frais. La pierre — sans le dossier bancaire.»

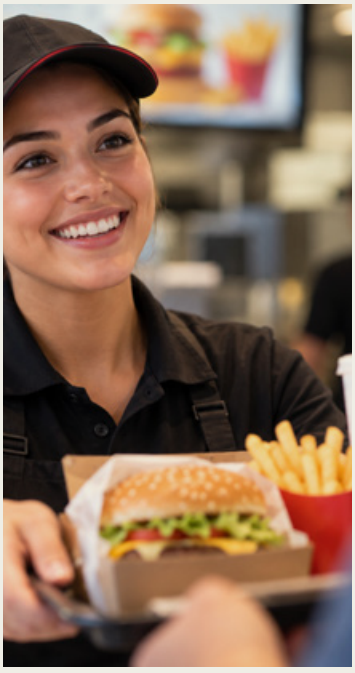
Le revenu du 30 : Martine, 68 ans, retraitée. Fonds euros à 2,3 %, cherche un complément de revenu régulier.
Notre réponse : « Un virement chaque mois, le 30. Pas une promesse à 8 ans. »

Le déçu de la Pierre Papier : Olivier, 56 ans. 80 000 € en SCPI, prix de part revu à la baisse, retrait en attente.
Notre réponse : « Ici, la sortie intervient à la vente des murs, à 3 ans. »

(1) Objectif de rendement indexé sur les loyers.

LES MURS D'ENSEIGNES NATIONALES OU MONDIALES

Le locataire, vous le connaissez.
Vous êtes déjà passé chez lui.



6%
de rendement annuel

Le 30
du mois suivant

3 ans
de durée cible

100€
de ticket d'entrée

Un bâtiment commercial loué par bail commercial de longue durée à des enseignes connues.
Nous détenons les murs. Vous en détenez une part.

Pourquoi cet actif tient ?

Un locataire qu'on n'a pas à expliquer. Enseigne nationale ou mondiale connue, modèle éprouvé, chiffre d'affaires visible depuis le trottoir.

Un bail commercial de longue durée. Le revenu n'est pas à trouver : il est signé.

Un emplacement de flux. Axe passant, parking, visibilité — la valeur d'un local avant l'enseigne qui l'occupe.

Le montage

Sans dette — 100 % financé par les investisseurs.
Aucune banque servie avant les investisseurs.
Remboursement in fine — Intérêts versés chaque mois, capital remboursé à l'échéance des 3 ans.

CE QUI SE PASSE ENTRE VOTRE VIREMENT ET VOTRE LOYER

Un actif commercial sourcé, structuré, financé et suivi par les mêmes équipes. Aucun maillon sous-traité, aucun angle mort.

01__**Sourcer**

Des murs commerciaux loués à des enseignes nationales ou internationales, sur des emplacements de flux. Moins d'un dossier sur 10 franchit le comité d'investissement.

02__**Structurer**

Montage juridique, sûretés, modélisation financière. C'est ici que se décide ce qui protège l'investisseur : absence de dette, calendrier.

03__**Distribuer**

L'opération est ouverte sur la plateforme Welcome. Souscription 100 % en ligne, 100 € de ticket, 0 % de frais d'entrée.

04__**Suivre**

Loyers encaissés, intérêts versés le 30 de chaque mois, reporting accessible en continu. L'écosystème mobilisé autour de Welcome assure le suivi de l'actif jusqu'à la sortie.

Côté investisseur : 3 minutes

Création du compte, vérification d'identité, signature électronique, virement.
Le rendement court dès la clôture de la collecte : aucun délai de jouissance.

« Un loyer signé pour dix ans, c'est un revenu. Une espérance de plus-value, c'est un pari. »

ON PUBLIE LES CHIFFRES ET ON DIT COMMENT ON SORT

Deux questions qu'on n'aime pas poser : ce qui s'est passé avant, et comment on récupère son argent.

La vérité des chiffres*

0 %	de perte en capital
30 %	remboursés par anticipation 1 opération sur 3, a rendu le capital avant l'échéance.
91 %	des dossiers sans retard 10 opérations sur 11 tenues dans le calendrier annoncé.
1	dossier en retard Un seul. Repris sous fiducie : zéro perte.

La liquidité**

Des murs que le marché sait reprendre.

Une part de SCPI ne se revend que si quelqu'un veut bien la racheter. Des murs loués à une enseigne nationale se vendent, eux, sur un marché installé : investisseurs privés, family offices, foncières, SCPI. Et sur ce segment, l'offre manque.

5,75 %	de taux prime en périphérie Début 2026. Le marché sait exactement ce que vaut ce type d'actif — et le paie.
1 Md	d'euros investis chaque année Dont 23 % sont des commerces en France. Un marché installé, pas une niche.
2,79 Md	d'euros de parts de SCPI en attente de retrait Au 31/12/2025 : 3,14 % de la capitalisation, 20 SCPI au-delà de 5 %, des délais qui dépassent 18 mois.

La sortie en une phrase

Une part de SCPI attend un acheteur de parts. Des murs de commerce attendent un acheteur d'immeuble : ils sont plus nombreux, et le produit est rare.

* Données au 01/09/2026.

** Sources : ASPIM — indicateurs SCPI 2025, Cushman & Wakefield — Retail Parks France 2026, SCPI bloquées T4 2025 — classement ASPIM

VOTRE CLIENT INVESTIT VOUS GARDEZ LA MAIN

L'univers réglementaire

Cadre conforme, documentation complète pour votre dossier client, avertissements des risques explicites, reporting périodique

L'univers technologique

Une plateforme* pour piloter votre communauté : souscriptions, versements, positions de chaque client, en temps réel.

Les outils d'activation

Campagnes de lancement, coupons dédiés, événements physiques exclusifs réservés à vos clients.

Le Club Welcome

Formations continues, animations, défis commerciaux et jeux-concours pour faire vivre votre communauté d'investisseurs.

INSCRIVEZ-VOUS EN 1 SEUL CLIC

Retrouvez les offres et les services proposés par la plateforme Welcome

WELCOME

BORDEAUX | 24 rue Vital Carles - 33000 Bordeaux
TOULOUSE | 8 rue des Trente-Six Ponts - CS 64210 - 31031 Toulouse Cedex 4
contact@welcome-plateforme.com / **www.welcome-plateforme.com**

DOCUMENT À CARACTÈRE PROMOTIONNEL, SANS VALEUR CONTRACTUELLE, RÉSERVÉ AUX CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE PARTENAIRES. L'INVESTISSEMENT PRÉSENTE UN RISQUE DE PERTE PARTIELLE OU TOTALE DU CAPITAL, UN RISQUE D'ILLIQUIDITÉ ET UN RISQUE DE RETARD OU DE DÉFAUT DE L'ÉMETTEUR. LES RENDEMENTS AFFICHÉS SONT DES OBJECTIFS BRUTS, NON GARANTIS, AVANT FISCALITÉ. LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES. LA LIQUIDITÉ D'UN MARCHÉ NE GARANTIT PAS UN PRIX : LA VALEUR DE REVENTE DÉPEND DES CONDITIONS DE MARCHÉ AU MOMENT DE LA CESSION. TOUTE SOUSCRIPTION DOIT ÊTRE PRÉCÉDÉE DE LA LECTURE DE LA DOCUMENTATION COMPLÈTE DE L'OPÉRATION.
WELCOME SAS, PRESTATAIRE DE SERVICES DE FINANCEMENT PARTICIPATIF (PSFP), AGRÉÉ PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO FP-2023-42.

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

Crédit photos : Chat GPT - Édition Septembre 2026