DOCUMENT RÉSERVÉ AUX CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE PARTENAIRES — 2026



L'IMMOBILIER D'OPPORTUNITÉ

Le rendement ne se prédit pas.
Il se fabrique.

à partir de 100 €.

SANS DETTE · HYPOTHÈQUE DE RANG 1

www.
welcome-plateforme.com

WELCOME

SURÉLÉVATION

Construire sur les toits.
Là où il n'y a plus de terrain.



12 à 14%
de rendement annuel

12 à 18
mois

Rang 1
hypothèque
sans dette

Pourquoi ça marche ?

Pas de foncier à acheter. La marge est prise dès l'achat.

Des villes sans foncier. La rareté fait la commercialité.

Cycle court. Les lots partent vite : 12 à 18 mois.

Double contrôle. Structuration et contrôle opérationnel.

Impact environnemental +++. Zéro artificialisation des sols.

À qui elle s'adresse

LE DIRIGEANT QUI A DE LA TRÉSORERIE
Patrick, 54 ans, dirigeant de PME. Trésorerie excédentaire placée à 2,5 %. Il refuse le risque actions et ne veut rien immobiliser au-delà de deux ans.

MARCHAND DE BIENS

Acheter en gros.
Revendre au détail.

10 à 12%
de rendement annuel

12 à 18
mois

Rang 1
hypothèque sans dette



Pourquoi ça marche ?

T1 et T2. Les typologies les plus demandées et les plus liquides.

Villes à forte tension locative. La demande précède la mise en vente.

Sans travaux (ou travaux légers). Livraison brute : pas d'aléa chantier.

Cycle court. Du bloc au dernier lot vendu : 12 à 18 mois.

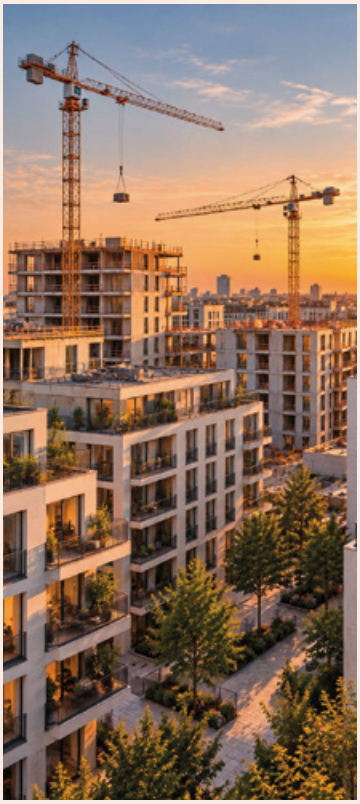
Impact environnemental +++. On recycle de l'existant.

À qui elle s'adresse

L'EX-BAILLEUR FATIGUÉ
Sophie, 47 ans, cadre dirigeante. Dix ans d'impayés et de travaux pour 2,8 % net. Elle veut rester sur le résidentiel, sans locataire ni gestion.

VENTE EN BLOC

La sortie est signée avant le premier coup de pioche.



10 à 12%
de rendement annuel

12 à 18
mois

Rang 1
hypothèque sans dette

Pourquoi ça marche ?

Aucun aléa commercial. La vente en bloc est actée.

Acte constructif simple. Programme standard, sans aléa technique.

Opérateur expérimenté. Jamais un premier projet.

Un rendement plus bas, parce que le risque l'est aussi.

Impact environnemental ++. Norme RE2020.

À qui elle s'adresse

LE PATRIMOINE DÉJÀ CONSTITUÉ
Jean-Marc et Hélène, 64 et 61 ans, après cession de leur société. Priorité : ne pas perdre. Ils veulent une sortie connue d'avance.

LA CRÉATION DE VALEUR

L'immobilier patrimonial classique demande dix ans pour espérer une plus-value que personne ne maîtrise. L'immobilier d'opportunité inverse la logique : la marge est prise à l'achat, pas espérée à la revente. La performance vient du travail, pas de l'attente.

01_ **Acheter**
Décoté

02_ **Transformer**
Surélever, découper, livrer

03_ **Revendre**
Au prix du marché de détail

Ce qui ne change jamais quelle que soit la stratégie

Sans dette bancaire. Aucun créancier prioritaire ne passe devant l'investisseur.

Hypothèque de rang 1. La sûreté la plus forte du droit français, sur un actif dont la valeur de marché couvre l'investissement.

12 à 18 mois. Un capital qui revient vite.
Pas un engagement de dix ans.

Double contrôle. Structuration et contrôle opérationnel.

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.

VOTRE CLIENT INVESTIT. VOUS GARDEZ LA MAIN

L'univers réglementaire

Cadre conforme, documentation complète pour votre dossier client, avertissements de risque 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.

Crédit photos : Chat GPT- Édition Septembre 2026