

**Document publicitaire strictement réservé aux membres de la plateforme Welcome**



The background of the slide features a large aerial photograph of Paris, France, during sunset. The sky is filled with warm orange and yellow hues, and the city's iconic architecture, including the Eiffel Tower and various buildings along the Seine River, is visible.

# WELCOME

by M CAPITAL

---

[www  
welcome-plateforme.com](http://www.welcome-plateforme.com)

Private Income  
Private Value  
Private Funds

## **Private Income**

L'équipe Private Income a pour mission d'acquérir des actifs d'exception en pleine propriété afin de générer des revenus réguliers indépendants des cycles économiques.



## **Private Income**

L'équipe propose une collection d'appartements exclusifs (welcome collections) en location courte durée situés dans les quartiers iconiques de Paris et assortis d'un service de conciergerie personnalisé digne des plus grands palaces.



**Welcome collections**



## Welcome Collections



[Visite virtuelle de la suite Paris 16 - La Fontaine](#)

*Suite Paris 17 – Villebois-Mareuil*



## Welcome collections

Une performance haut de gamme

Taux de distribution annuel moyen : 7% à 8%<sup>(1)</sup>

Rendement annuel total cible : 9% à 10%<sup>(2)</sup>

Équivalent risque : 3/7<sup>(3)</sup>



(1) Objectif de distribution annuelle moyenne nette de frais à partir de la mise en exploitation de l'actif, net de frais, hors impact de la cession de l'actif. Cette distribution n'est pas garantie et dépendra des performances d'exploitation de l'actif.

(2) Rendement annuel cible prenant en compte la plus-value de cession éventuelle à l'issue de la période de détention de 5 ans. Ce rendement sera soumis à fiscalité.

(3) Sur la base de notre appréciation de la volatilité du rendement, résultant du taux de remplissage et du prix moyen à la nuitée

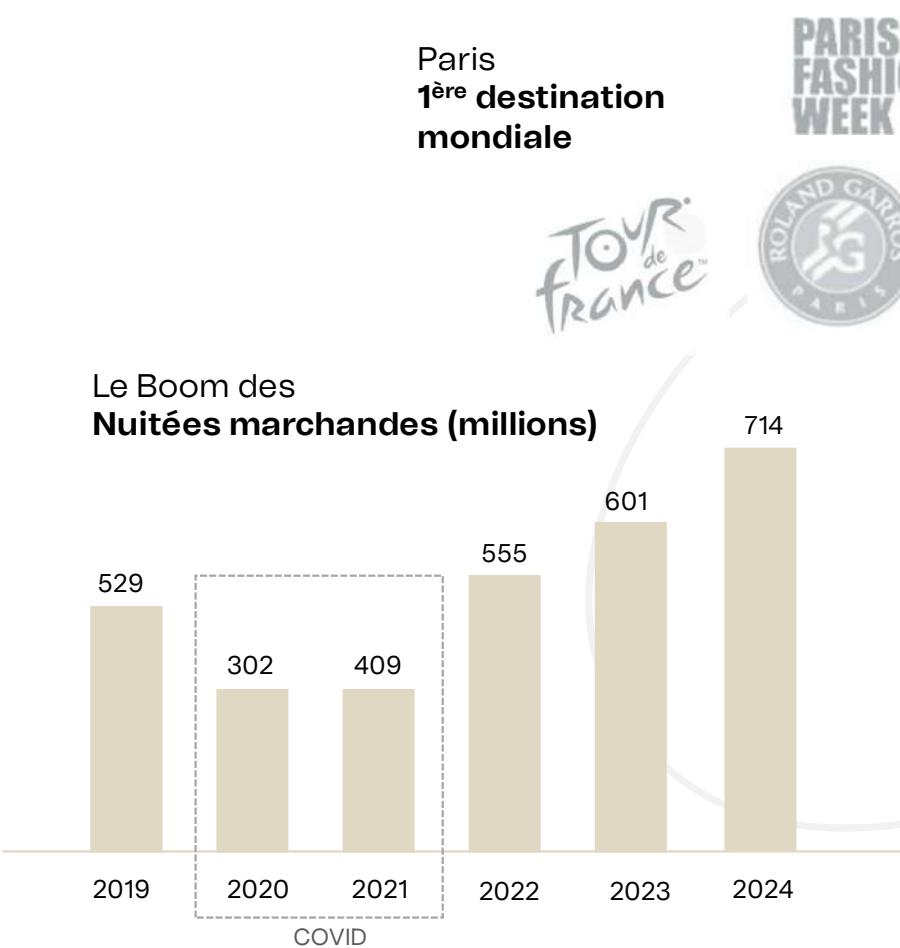


## *Pourquoi investir ?*

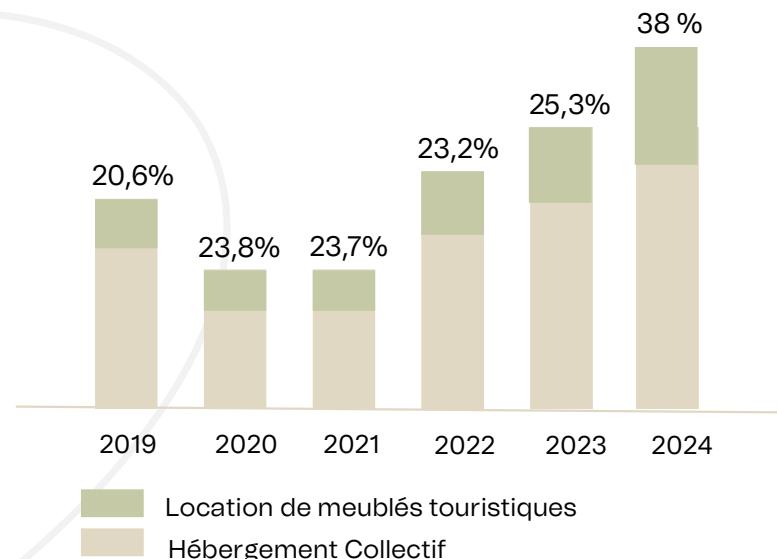
*i.e. les 4 raisons qui expliquent la permanence/résilience du revenu*



## #1 Le marché du tourisme France



Le Boom des Nuitées en meublés touristiques (millions)



La location de meublés touristiques poursuit sa dynamique avec 268 millions de nuitées en 2024, représentant 38% des nuitées marchandes (+14% vs 2023).

Source : Atout France



## #2 La localisation

Une sélection rigoureuse d'emplacements prime



Des emplacements idéaux qui **garantissent un flux constant de locataires potentiels** :

- **Cœur de Paris**
- **Irrigué par les transports en commun**

Exemple : Suite Rivoli, dans une cour calme d'une des principales artères de Paris, dans le 4<sup>e</sup> arrondissement :

- à 100 m de la ligne 1 du métro (Saint-Paul),
- à 400 m de la ligne 7 du métro,
- à 600 m des lignes 1, 5 et 8 du métro (Bastille).

Cette localisation permet de rejoindre rapidement les principaux lieux d'intérêt (Marais, Notre Dame, Châtelet-les-Halles, Musée du Louvre, Boulevard Haussmann, Trocadéro, Champs Elysées, ...).



## #3 Le mix produit

Un positionnement performant

### Les atouts de l'hôtellerie haut de gamme

- la forte exigence de propreté,
- une décoration neutre mais haut de gamme,
- un accueil personnalisé,
- une large carte de services complémentaires sur-mesure (Housekeeping, Blanchisserie, Breakfast, etc...)

### Les avantages de la suite touristique comme :

- la convivialité d'un salon partagé,
- la possibilité de cuisiner,
- l'attractivité du tarif (un hôtel représente un coût supérieur de 53% à 91%\*)

\*Etude Hôtellerie KPMG 2022 pour les groupes de 8 à 10 personnes

### Multiplicité de ciblage :

- **groupes de professionnels** en déplacement sur la capitale à l'occasion de salons en semaine
- **grandes familles / groupes d'amis CSP+ avec leurs enfants** en séjour touristique pour le week-end ou la semaine

## #4 Revenue Management

### Une gestion rigoureuse



Pour définir les prix des nuitées suites hôtelières, nos équipes analysent les prix de la concurrence en utilisant des logiciels spécialisés (tels que Pricelabs).

Ces logiciels donnent des recommandations de prix qui sont ensuite ajustés par le Revenue Manager.

**Notre revenue manager** dispose d'un système de gestion sur mesure et pilote le remplissage des suites avec pour objectif :

- Une visibilité très forte : 4 mois de réservation en permanence
- Un taux de remplissage maximisé
- Des tarifs optimisés selon la saison, le jour de la semaine, les évènements à venir



**Multiplicité** de ciblage

(+ Yield + conditions d'annulation strictes)



**99%\***

En 2024, le taux d'occupation des suites hôtelières proposées par Welcome Collections et LivinParis (conciergerie partenaire) dépasse les 99%\*, grâce à des conditions d'annulation strictes et une visibilité sur les quatre prochains mois.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## #5 Un équivalent risque de 3/7\*

### Risque financier

- Charges variabilisées (rentable dès le 2<sup>e</sup> jour d'exploitation)
- Réserve de 2 ans
- La suite hôtelière ne supporte aucune dette bancaire

### Risque administratif

- Destination commerciale (bureaux, magasins, hôtels)
- Autorisation d'exploitation 365 jours par an obtenue auprès de la Mairie de manière définitive (changement de destination).

### Risque travaux

- Petites rénovations (cloisonnement, création de salles de bain, cuisine) sans risque de dérapage conséquent
- Un architecte et une entreprise uniques, rompus à l'exercice.
- Une décoration standardisée

\* Sur la base de notre appréciation de la volatilité du rendement, résultant du taux de remplissage et du prix moyen à la nuitée



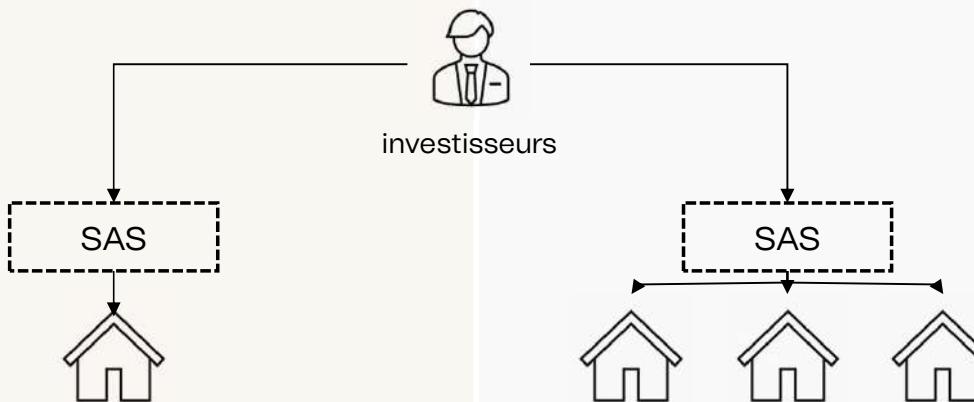
*Comment investir ?*

*i.e. 1 sous-jacent, deux solutions*



## Deal by Deal

L'investisseur choisit chaque suite les unes après les autres et se constitue un portefeuille au fil de l'eau



### Caractéristiques

- **Obligations indexées**
- **Coupon trimestriel distribué 7 à 8% / an<sup>(1)</sup>**
- TRI cible 9 à 10%<sup>(2)</sup>
- Durée cible : 2 à 8 ans<sup>(3)</sup>
- Fiscalité des valeurs mobilières, hors IFI

### Innovation

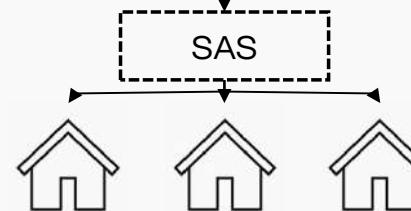
Le dispositif est le seul produit de taux disposant d'un rendement distribué élevé, insensible à l'inflation et ne supportant pas la fiscalité de l'immobilier.

### Profil client

- Constituer son patrimoine et disposer d'un rendement régulier, sans alourdir son IFI
- Compléter son allocation SCPI, à la recherche de coupons élevés, sans s'exposer au marché de l'immobilier

## Diversifié

L'investisseur investit dans un véhicule qui comportera plusieurs suites



### Caractéristiques

- **Actions**
- Rendement distribué 5 à 6% / an<sup>(1)</sup>
- TRI cible 6 à 7%<sup>(2)</sup>
- Durée cible : 2 à 5 ans<sup>(3)</sup>
- Fiscalité des valeurs mobilières, hors IFI
- Eligible 150-0 B ter et régime mères-filles<sup>(4)</sup>

### Innovation

Le dispositif est le seul dispositif éligible au 150-0 B ter permettant de percevoir des coupons durant la période de détention

### Profil client

Profil prudent : Bénéficier du dispositif d'apport-cession sans s'exposer aux risques de l'effet de levier bancaire (club deal hôtelier) ou aux aléas de performance et de liquidité des PME

(1) Objectif de distribution annuelle moyenne nette de frais à partir de la mise en exploitation de l'actif ou du dernier actif acquis sur le montant total investi, net de frais, hors impact de la cession des actifs. Cette distribution n'est pas garantie et dépendra des performances d'exploitation des actifs. (2) Rendement annuel cible prenant en compte la plus-value de cession éventuelle à l'issue de la période de détention. (3) La durée d'investissement conseillée aux investisseurs est de 8 ans. Elle n'est pas garantie et dépendra de la date réelle de cession du ou des actifs. Les investisseurs sont libres de céder leurs obligations à l'expiration de la 2<sup>e</sup> année sur le marché secondaire de la plateforme notamment. (4) Sous certaines

## **Deal by deal**

**Quelle** suite hôtelière est disponible à l'investissement ?

www.  
welcome-plateforme.com

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



NEW

## Welcome collections

### Synthèse du projet

Les équipes de Welcome vous proposent d'investir dans l'acquisition de 3 mini suites au sein d'un même lot de copropriété pour les fusionner en une **grande suite hôtelière de prestige de 4 chambres au cœur de Paris**, au 1<sup>er</sup> étage du 13 Boulevard Voltaire dans le 11<sup>e</sup> arrondissement.

La suite Voltaire République – Paris 11 dispose d'un emplacement idéal qui permet d'assurer un flux constant de locataires potentiels :

- Cœur de Paris
- Irrigué par les transports en commun : à 300 m du métro République (lignes 3, 5, 8, 9 et 11)

Cette localisation est à proximité directe d'importants lieux d'intérêt (Place de la République, Canal St-Martin, Cirque d'Hiver, Marché des Enfants Rouges, Marais, quartier Oberkampf ...).

**Suite Hôtelière** Collection Voltaire République – Paris 11



### Projet financier

Montant investissement : **2 700 000€<sup>(1)</sup>**

Rendement moyen distribué : **7% par an<sup>(2)</sup>**

Versement : **Trimestriel**

Rendement cible total : **8%<sup>(3)</sup>**

Date d'acquisition : **1<sup>er</sup> juillet 2025**

Date maximale de versement du premier coupon : **30 avril 2026<sup>(4)</sup>**

Support : **Obligation**

Fiscalité de l'investissement : **Prélèvement forfaitaire unique / IS au taux de droit commun<sup>(5)</sup>**

(1) Montant cible pouvant être porté au maximum à 2 750 000 €. Au regard de l'enveloppe maximale disponible, l'intégralité des souscriptions pourrait ne pas être acceptée. La règle du 1er arrivé - 1er servi sera appliquée. La réussite de l'offre ne sera constatée que sous réserve de l'absence de survenance d'un évènement négatif. A défaut, l'offre sera annulée et le souscripteur sera remboursé dans les meilleurs délais. (2) Objectif de rendement annuel moyen distribué à partir d'avril 2026 sur le montant total investi, soit 6,43% de rendement annuel moyen sur la durée totale de l'investissement, hors impact de la cession de l'actif. Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif. Il est par ailleurs soumis à fiscalité. (3) Rentabilité annuelle cible comprenant la plus-value cible à la revente de l'actif. Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif et de son prix de cession. Il est par ailleurs soumis à fiscalité. (4) Cette date pourrait être avancée ou décalée en fonction de la date de mise en exploitation. (5) Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.



**Diversifié**

**La collection 150-0 B ter**

www.  
welcome-plateforme.com

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



## La Collection 150-0 B ter

Nous vous proposons d'investir dans une collection d'appartements exclusifs en location courte durée situés dans les quartiers iconiques de Paris et assortis d'un service de conciergerie personnalisé digne des plus grands palaces.

Ces appartements sont regroupés dans une SAS d'exploitation qui présente les caractéristiques suivantes :

**5 M€** de  
montant cible  
(ticket 50 k€)<sup>(1)</sup>

**2 à 5** actifs

**5 à 6%** de  
distribution  
annuelle<sup>(2)</sup>

**7%** de  
TRI cible<sup>(3)</sup>

**2 à 5 ans**  
de durée de  
détention<sup>(4)</sup>



La Collection 150-0 Bter

(1) Le montant total recherché est de 10 M€ et pourra être porté au maximum à 15 M€, dont 5 M€ en financement participatif et le solde en placement privé.

(2) Objectif de distribution annuel moyen à partir de la mise en exploitation du dernier actif acquis sur le montant total investi, hors impact de la cession de l'actif. Cette distribution n'est pas garantie et dépendra des performances d'exploitation des actifs. Elle n'est pas soumise à fiscalité car elle sera réalisée sous la forme de remboursement partiel d'apports.

(3) Rentabilité annuelle cible comprenant la plus-value cible à la revente de l'actif. Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation de l'actif et de son prix de cession. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.

(4) L'horizon d'investissement n'est pas garanti et pourrait être décalé en cas de difficultés rencontrées lors de la cession des actifs.



## La collection 150-0 B ter

### Caractéristiques de l'opération

Emetteur	SAS La collection 150-0 B ter
Montant cible	5 M€ <sup>(1)</sup>
Instrument	Actions
Distribution annuelle	5 à 6% par an <sup>(2)</sup>
Rentabilité cible	7% par an <sup>(3)</sup>
Durée de détention	2 à 5 ans <sup>(4)</sup>
Investissement minimum	50 000 €
Versement de la prime d'émission <sup>(3)</sup>	Annuel à compter de la mise en exploitation du dernier actif
Date limite de souscription de la première tranche	Juillet 2025
Frais	7% HT du montant collecté, soit 1,4% par an
Fiscalité	Eligible au remplacement des plus-values de cession (article 150-0 B ter) <sup>(5)</sup> Eligible au régime des sociétés mères-filles <sup>(6)</sup>

(1) Le montant total recherché est de 10 M€ et pourra être porté au maximum à 15 M€, dont 5 M€ en financement participatif et le solde en placement privé.

(2) Objectif de distribution annuel moyen à partir de la mise en exploitation du dernier actif acquis sur le montant total investi, hors impact de la cession des actifs. Cette distribution n'est pas garantie et dépendra des performances d'exploitation des actifs. Elle n'est pas soumise à fiscalité car elle sera réalisée sous la forme de remboursement partiel d'apports.

(3) Rentabilité annuelle cible comprenant la plus-value cible à la revente de l'actif. Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation des actifs et de leur prix de cession. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.

(4) L'horizon d'investissement n'est pas garanti et pourrait être décalé en cas de difficultés rencontrées lors de la cession des actifs.

(5) Sous certaines conditions, notamment de conservation des actions pendant 12 mois minimum.

(6) Sous certaines conditions, notamment de détention d'au moins 5% du capital pendant au moins 24 mois.



## **Private Value**

La gamme Private Value regroupe des opérations à création de valeur ciblant des actifs ou des entreprises à transformer, repositionner ou développer.



SOON

## Obligation Montrouge 2026

L'équipe dette privée vous propose de souscrire à une obligation datée destinée à refinancer une partie des fonds propres engagés dans le cadre de la construction de 4 logements en surélévation d'un petit immeuble, au pied du métro à Montrouge.

Les 4 logements sont précommercialisés à 100% (2 lots sont actés, 2 sont sous contrat de réservation).

La dette, d'un montant de 318 k€, dispose d'une échéance au 30/09/2026.

L'opération Montrouge 2026 présente les atouts suivants :

- Rendement attractif
- Maturité courte (12 mois)
- Commercialité maîtrisée



### Projet financier

Montant investissement : **318 000 €<sup>(1)</sup>**

TRI : **14 %<sup>(2)</sup>**

Paiement : **A l'échéance**

Maturité : **12 mois<sup>(3)</sup>**

Date limite de souscription : **17 octobre 2025<sup>(4)</sup>**

(1) Montant cible pouvant être porté au maximum à 318 000 €. Au regard de l'enveloppe maximale disponible, l'intégralité des souscriptions pourrait ne pas être acceptée. La règle du 1er arrivé - 1er servi sera appliquée. La réussite de l'offre ne sera constatée que si (i) le seuil minimum de souscription de 270 000 € est atteint à l'issue de la période de souscription. A défaut, l'offre sera annulée et le souscripteur sera remboursé dans les meilleurs délais.

(2) Le rendement correspond aux intérêts des obligations, définis contractuellement. Il dépend de la santé financière de la SAS et n'est pas garanti. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.

(3) Anticipable 6 mois. Échéance au 30/09/2026 avec faculté de remboursement anticipé à compter du 30/03/2026 et de prorogation jusqu'au 30/12/2026 Dans le cadre de la présente offre, l'Émetteur supportera un honoraire de placement facturé par Welcome SAS correspondant à 6% hors taxes du montant collecté, dont 2% hors taxes rétrocédés aux Partenaires.

(4) La souscription est exclusivement réservée aux investisseurs souscrivant les titres pour un montant unitaire minimum de 500 €.

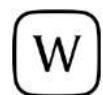
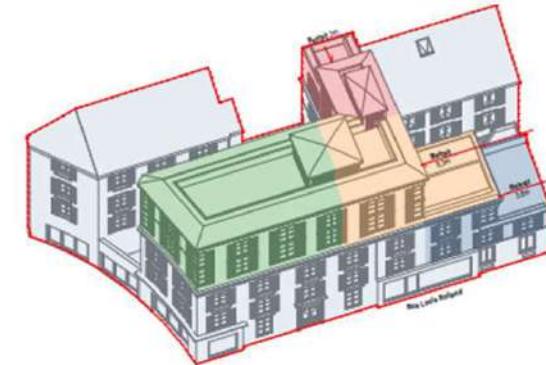
soon

## L'opération *Montrouge 2026*

Le projet de surélévation est situé Avenue de la République, au pied de la station Mairie de Montreuil sur la ligne 4. Il bénéficie de la proximité du marché, de nombreux commerces, des équipements ainsi que des écoles.

Les biens seront construits en ossature bois. Ils seront tous en duplex et équipés d'une terrasse exclusive et pour certains d'un toit terrasse.

Dans le cadre des négociations avec la copropriété pour l'acquisition des droits à construire, des travaux seront réalisés pour rénover les parties communes, ravalier les façades et isoler les bâtiments par l'extérieur. Ils permettront à la copropriété de réduire sa consommation énergétique.



**Avec qui investir ?**

*i.e. notre équipe*



## Welcome Team

Equipe Relations Partenaires



**Karine MAUREL**  
Directrice Générale  
Associée

06 24 93 08 41  
k.maurel  
@welcomegroupe.fr



**Boris MICHEL**  
Directeur commercial

06 71 44 03 29  
b.michel  
@welcomegroupe.fr



**Khaira BENYAMINA**  
Relations Partenaires

05 34 32 09 65  
k.benyamina  
@welcomegroupe.fr



**Anaïs CUSTODIO**  
CXO

06 98 13 55 83  
a.custodio  
@welcomegroupe.fr

**Comment souscrire ?**

*i.e. la plateforme*

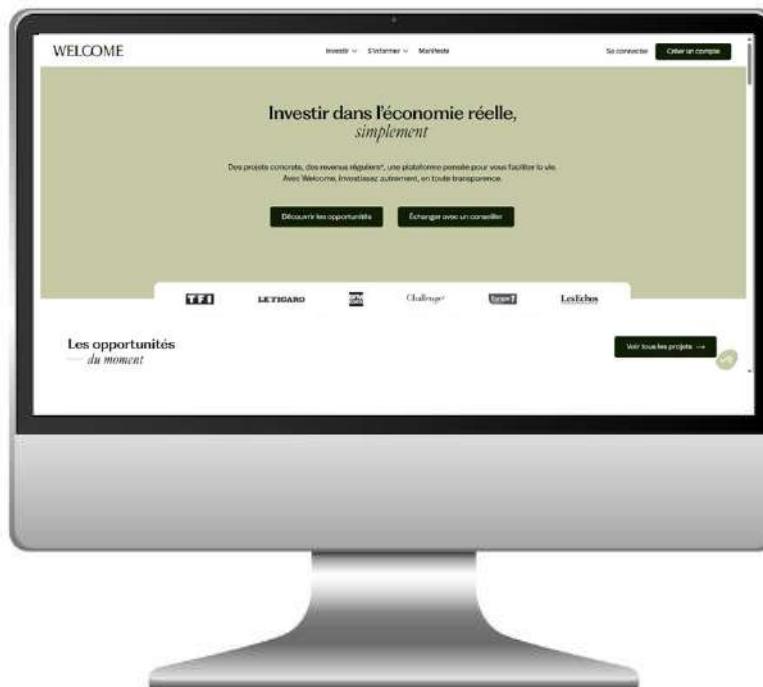


## Welcome Plateforme

*L'investissement non coté, simple, exclusif et porteur de sens*

Une plateforme d'investissement pensée pour les **professionnels du conseil** :

- Onboarding et souscription digitalisés
- Service d'assistance à la souscription
- Suivi des souscriptions
- Rémunération automatisée



[www.welcome-plateforme.com](http://www.welcome-plateforme.com)

Une **expérience d'investissement exclusive** :

- Des produits exclusifs, conçus sur-mesure
- Une plateforme intuitive et pédagogique
- Un accompagnement premium et une communauté active (équipe d'assistance dédiée)
- Une diversification patrimoniale intelligente (private income, private value, club investisseurs, fonds)



## **Avertissement**

Le présent document est strictement réservé aux professionnels de la gestion de patrimoine et ne constitue pas un document à destination du grand public.

Les informations qu'il contient ont un caractère exclusivement promotionnel et ne sauraient en aucun cas être considérées comme un conseil en investissement, une recommandation personnalisée, ni une analyse financière.

Toute souscription doit être envisagée avec discernement et après étude attentive de la documentation contractuelle et réglementaire correspondante.

Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures et ne constituent pas une garantie de rendement. Comme tout investissement, ce produit comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Il appartient à chacun de s'assurer de l'adéquation de ce type de placement au regard de sa situation, de ses objectifs et de son profil de risque.

**Document publicitaire strictement réservé aux membres de la plateforme Welcome**



