

# SURÉLÉVATION, VALUE



Welcome

# 11 500

IMMEUBLES

# 40 000

LOGEMENTS

# 8%

DU PARC



## Surélévations Parisiennes

La Collection Surélévation est une gamme d'investissements immobiliers premium, née de notre recherche interne et du travail mené avec nos partenaires pour proposer des solutions innovantes et patrimoniales au cœur de Paris et de Lyon.

La Collection Surélévation s'inscrit dans la gamme value de Welcome.

12 à 15 % annuel<sup>(1)</sup>

Versement in fine

Fiscalité des valeurs mobilières<sup>(2)</sup>

Sensibilité au risque : 6/7<sup>(3)</sup>

(1) Ce rendement n'est pas garanti et dépendra des performances d'exploitation des actifs. Il est par ailleurs soumis à fiscalité.

(2) Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

(3) Sur la base de notre appréciation de la volatilité du rendement, du risque émetteur et de la liquidité.



# MARCHÉ

Paris dispose d'un gisement inédit de surélévations :  
~40 000 logements potentiels, soit l'équivalent de 4 années  
de construction neuve, mais sans artificialiser le sol.

## Une gamme d'investissement unique

La Collection Surélévation est une gamme de produits d'investissement immobilier issue d'une conviction forte : reconstruire la ville sur elle-même. Nous finançons et développons des appartements parisiens et lyonnais créés par la surélévation de "dents creuses" : ces petits immeubles de copropriété situés en cœur de ville, qui disposent encore de droits à construire.

## Les atouts de Collection Surélévation

### Des appartements prime au cœur de Paris et Lyon

- Localisation centrale, forte demande, précommercialisation immédiate, majoritairement auprès des copropriétaires.

### Des coûts de revient maîtrisés

- Pas de foncier à racheter, uniquement des droits à construire négociés auprès de la copropriété.

### Une durée d'investissement courte

- Permis purgés par nos équipes partenaires.
- Précommercialisation à 100 % avant le lancement des travaux,
- Fabrication en 12 mois.

### Un positionnement différenciant

- Opérations sur de petites copropriétés, hors du champ des grands promoteurs,
- Marché de niche à forte profondeur d'opportunités.

### Un pipe exclusif

- Droits à construire identifiés et négociés auprès des copropriétés parisiennes et lyonnaises,
- Projets prêts à être purgés et lancés.

### Un montage hybride

- Origination, négociation et réalisation confiées à des opérateurs spécialisés et reconnus,
- Contrôle des réalisations et des flux par les équipes Welcome REIM.

# FISCALITÉ (1)

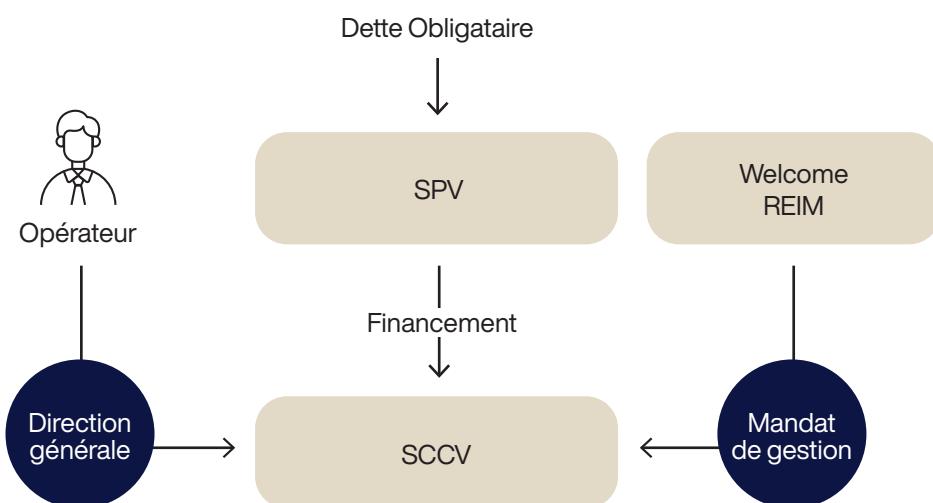
- Pas d'imposition au régime de droit commun des revenus fonciers,
- Prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30% pour les investisseurs personnes physiques,
- Impôt sur les sociétés au taux de droit commun pour les personnes morales,
- Exclusion du régime des plus-values de cession,
- Exclusion assiette IFI.

## MONTAGE

Les investisseurs souscrivent à une obligation émise par une société dédiée (SPV).

Le SPV réalise un apport en compte courant d'associés à une Société Civile de Construction Vente.

L'opérateur, reconnu pour la qualité de ses réalisations, signe un mandat avec une société partenaire de Welcome Plateforme pour le contrôle des flux financiers et une assistance à la réalisation du projet (contrôle des devis, contrôle des études, contrôle et suivi pour garantir la bonne réalisation technique des solutions choisies pour la réalisation du projet).



(1) Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client.  
Il est susceptible d'être modifié ultérieurement.



# LES OUTILS WELCOME POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE

Pour vous aider dans vos démarches administratives, nous mettons à votre disposition de nombreux outils dans votre espace partenaires. 100% digitaux, ils vous permettent d'optimiser votre temps, de gagner en efficacité opérationnelle et de faciliter la gestion de vos clients au quotidien.

Les offres de surélévations sont présentées sur la plateforme d'investissement [welcome-plateforme.com](http://welcome-plateforme.com), 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.

Je m'inscris sur  
[welcome-plateforme.com](http://welcome-plateforme.com)



# À VOS CÔTÉS

WELCOME

24 rue Vital Carles  
33 000 Bordeaux  
01 78 90 87 00

## Avertissements :

Communication à caractère commercial destinée aux gestionnaires de patrimoine et aux family offices. Le présent document 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 ou 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.

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

# WELCOME

**BORDEAUX** • 24, rue Vital Carles - 33000 Bordeaux

**PARIS** • 25, rue du 4 Septembre - 75002 Paris

**TOULOUSE** • 8, rue des Trente-Six Ponts - 31400 Toulouse

[contact@welcome-plateforme.com](mailto:contact@welcome-plateforme.com)