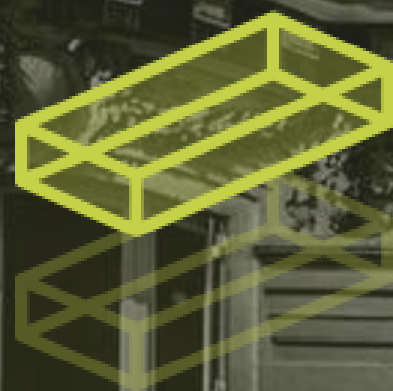




We Are Olivia

Plateforme d'investissement immobilier à partir de **100€**

&



Second Life REIM

Société de co-investissement dans l'immobilier value-add

La présente brochure est fournie à titre informatif uniquement et ne constitue pas un document contractuel.
Plus le taux est élevé, plus le risque de perte en capital ou d'impayé des intérêts est important. Les performances passées ne présagent pas les performances futures.

We Are Olivia – Qui sommes-nous ?



**Andreea Danci
et Thomas Schneegans**
Co-Fondateurs
We Are Olivia

+40ans d'expérience
dans le système
bancaire et dans le
financement immobilier.

My Money Group

 **SECOND LIFE REIM**

 **we are
OLIVIA**

1996

2011

2022

2024

**Thomas – Ancien
Directeur Général**
(+ **4md€** d'opérations
immobilières et **+/-600**
opérations financés)

**Andreea – Ancienne
Directrice des Dépôts**
(+ **5md€** de fonds levés en
Europe)

- **Lancement Second Life REIM**
- Société de **Co-Investissement
Immobilier en Private Equity.**
- Cible : investisseurs avertis &
professionnels (ticket min : 100
000€)

- **Lancement We Are Olivia**
- Filiale Second Life REIM
- **Société de financement
participatif immobilier en
dette**
- Cible : grand public (ticket
min : 100€)

We Are Olivia est une plateforme de crowdfunding immobilier régulée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous
le numéro FP-2024-12, en vigueur depuis le 19 juillet 2024.

SAS au capital de 170.000 euros – RCS Paris 978 525 426 – 13, avenue de la Grande Armée, 75016

We Are Olivia – Investissez autrement, investissez avec sens

- ✓ Plateforme de financement immobilier régulée
- ✓ 100 % digitale
- ✓ Dette obligataire via crowdfunding

Finance des projets
immobiliers en



Investisseurs :

- ✓ Personnes physiques
- ✓ Personnes morales

100€

Investissement min

18 m

Durée moyenne

11%*

Rendement /an

0€

Frais d'entrée

We are
OLIVIA

We Are Olivia est une plateforme de financement participatif spécialisée en immobilier agréée et régulée par l'Autorité des Marchés Financiers France (AMF) en qualité de Prestataire de Services de Financement Participatif (« PSFP ») sous le **numéro FP-2024-12**. **We Are Olivia** est une SAS au capital de 170 000 euros, enregistrée sous le numéro **REGAFI 737393** par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) comme agent prestataire de services de paiement de **Lemonway**. *Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

We Are Olivia – Investissez autrement, investissez avec sens

Mode de fonctionnement ...

1

Sélection de projets immobiliers



Collecte finan



www.weareolivia.com

[http://](http://www.weareolivia.com)



Collecte financée

ICE BURG

74260, Les Gets

À collecter : 850 000 €

Rendement cible : 11% / an

Durée : 12 mois

Risque : 🌶️🌶️🌶️

Rendement non-garanti, brut et hors fisc

Les Terrasses de Bandol

83150, Bandol

À collecter : 1 000 000 €

Rendement cible : 11% / an

Durée : 36 mois

Risque : 🌶️🌶️🌶️

Rendement non-garanti, brut et hors fiscalité



100%

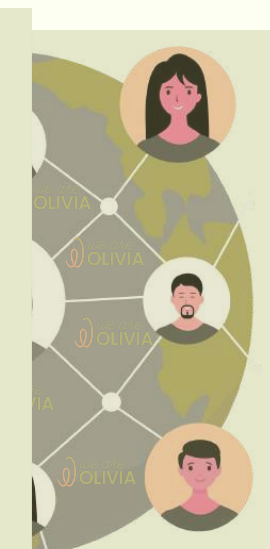


4

Remboursement capital
+ intérêts trimestriels

2

Investissement
en ligne



3

Suivi transparent

We Are Olivia est une plateforme de financement participatif spécialisée en immobilier agréée et régulée par l'Autorité des Marchés Financiers France (AMF) en qualité de Prestataire de Services de Financement Participatif (« PSFP ») sous le **numéro FP-2024-12**. **We Are Olivia** est une SAS au capital de 170 000 euros, enregistrée sous le numéro **REGAFI 737393** par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) comme agent prestataire de services de paiement de **Lemonway**. *Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Pourquoi We Are Olivia ?

Chiffres clés

We Are Olivia
Excellent

Basé sur 27 avis



Trustpilot

19 Projets
financés

17 mois
Durée
moyenne

9
collaborateurs

11,23 %*
Rendement
moyen

11 M€
Montant
collecté

4 projets
remboursés

Paiement
trimestriel
des intérêts

+110
Apporteurs
d'affaire

0%
Taux de
défaut

2,1M€
Remboursements
(intérêts + capital)

8K€
ticket moyen

... Des projets partout en France

e Are Olivia – Investissez autrement, investissez avec sens

Notre différence

- ✓ Rigueur bancaire dans la sélection des projets
- ✓ Une équipe issue de la banque, exigeante et expérimentée
- ✓ Expertise immobilière solide
- ✓ Des relations de confiance durables avec les opérateurs



Positionnement unique



engagement pour
l'égalité économique
entre les genres

90%

des projets sécurisés en premier rang

We Are Olivia est une plateforme de financement participatif spécialisée en immobilier agréée et régulée par l'Autorité des Marchés Financiers France (AMF) en qualité de Prestataire de Services de Financement Participatif (« PSFP ») sous le **numéro FP-2024-12**. **We Are Olivia** est une SAS au capital de 170 000 euros, enregistrée sous le numéro **REGAFI 737393** par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) comme agent prestataire de services de paiement de Lemonway. *Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Découvrez nos projets



Paris

6 Projets financés

Montant collecté
2,5 M €

Durée moyenne
14,5 mois

Rendement moyen
11,45 %*

Découvrez nos projets



île-de-France

3 Projets financés

Montant collecté
1,3 M €

Durée moyenne
18 mois

Rendement moyen
11,3 %*

*Performanțele anterioare nu constituie o garanție a performanțelor viitoare. Randamentul este brut, negarantat și fără impozite.

PARISTE.NET

Découvrez nos projets

Métropoles 4 Projets financés

Montant collecté
2,1 M €

Durée moyenne
15 mois

Rendement moyen
11 %*

Découvrez nos projets



Côte d'Azur

3 Projets financés

Montant collecté
2,3 M €

Durée moyenne
15 mois

Rendement moyen
11 %*

Découvrez nos projets



À la montagne 2 Projets financés

Montant collecté
2,1 M €

Durée moyenne
15 mois

Rendement moyen
11 %*

Projets Remboursés

3 projets
remboursés

452 K €
Intérêts versés

Remboursé 100%
09/2025



Collecte remboursée

La Citadelle d'Arcueil

94110, Arcueil

À collecter : 150 000 €

Rendement cible : 11% / an

Durée : 12 mois

Risque : 🌶️🌶️🌶️

100%



Rendement non-garanti, brut et hors fiscalité

Remboursé 70%
11/2025



Collecte financée

La Villa Rose

31200, Toulouse

À collecter : 415 000 €

Rendement cible : 11% / an

Durée : 12 mois

Risque : 🌶️🌶️🌶️

100%



Rendement non-garanti, brut et hors fiscalité

Remboursé 14%
12/2025



Collecte financée

ICE BURG

74260, Les Gets

À collecter : 850 000 €

Rendement cible : 11% / an

Durée : 12 mois

Risque : 🌶️🌶️🌶️

100%



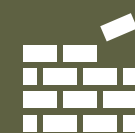
Rendement non-garanti, brut et hors fiscalité

Projet – « ICE BURG – Millésime II »



- Dans la continuité du succès de l'opération ICE BURG, nous accompagnons à nouveau Pierre Jordanis sur un projet idéalement situé en front de neige aux Gets.
- **L'opération porte sur l'acquisition des murs commerciaux du restaurant « Chez Les Cousines »**, un actif de 285 m² en rez-de-chaussée, au sein d'un complexe neuf livré en 2025.
- Implanté au cœur du domaine des Portes du Soleil, cet emplacement premium bénéficie d'une forte attractivité touristique toute l'année.

PROJET



Opération :
Marchand de biens
Acquisition puis exploitation



Montant à collecter :
1 250 000€



Coupon cible* :
11%/an
Payé trimestriellement



Durée :
18 mois



Instruments :
Obligations convertibles



Actif :
Valeur vénale de l'actif: 2 250 K€
LTV**= 55%

SURETÉS et SÉQUETRES



- Cautionnement hypothécaire de 1er rang consentie par la SCI LE NAGANO, au profit de la société émettrice
- Garantie à Première Demande (GAPD) de Pierre et Sabine Jordanis, couvrant 120% du financement
- Obligations convertibles en action
- Ordre irrévocable notariée concernant le remboursement de la TVA à hauteur de 300 k€
- Séquestre de 9 mois d'intérêts

RISQUES

- Administratif : **Faible** – Aucun risque administratif, le fonds de commerce est existant ; 750 k€ y ont été investis ;
- Financier : **Moyen** – LTV** : 55% / risque hypothécaire à hauteur de 4 386€/ m² / 101 k€ de loyers HT/HC ;
- Transformation : **Faible** – Local livré neuf, mobilier et cuisines dorées et déjà posés ;
- Commercial : **Faible** – Station premium, propriétaire exploitant avec track record.

* Les performances passées ne présagent pas les performances futures. Rendement non-garanti, brut et hors-fiscalité

**Loan to Value du projet : Rapport entre le montant financé (acquisition et travaux) et la valeur du bien après rénovation (Valeur d'expertise)

Ce document ne constitue pas une base suffisante pour réaliser des investissements sur la plateforme We Are Olivia.
Pour accéder à l'ensemble des informations nécessaires, inscrivez-vous sur : www.weareolivia.com

317 rue du Centre, 74260 Les Gets

Projets en cours d'analyse

Cannes

Montant à collecter
1,2M€

Durée moyenne
18 mois

Rendement cible
11 %*

Toulouse

Montant à collecter
265K€

Durée moyenne
18 mois

Rendement cible
11 %*

Habère-Poche

Montant à collecter
435k€

Durée moyenne
12 mois

Rendement cible
10,75 %*

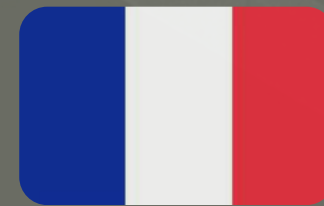
*Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le rendement est brut, non-garanti et hors fiscalité.

Ce document ne constitue pas une base suffisante pour réaliser des investissements sur la plateforme We Are Olivia.
Pour accéder à l'ensemble des informations nécessaires, inscrivez-vous sur : www.weareolivia.com

Second Life REIM – Co-investissez dans l'immobilier

- Société de co-investissement immobilier
- Stratégie Value-Add Multi-actifs
- Capital, obligations et dettes bancaires

Finance des actifs
immobiliers en



- ✓ Investisseurs avertis & professionnels
- ✓ Institutionnels, CGP, Family Offices

100 000 €

Investissement min

15 % * +

TRI cible / an

25 mois

Durée moyenne

+300 M€

De dossiers analysés

SECOND LIFE REIM



*Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le rendement est brut, non-garanti et hors fiscalité.

Second Life REIM – Co-investissez dans l'immobilier

Notre différence

- **Savoir-faire bancaire dans la sélection des projets**
- **Un exécutif avec un track-record >4 md€, soit +/- 600 opérations financées**
- **Sourcing différenciant : portefeuilles bancaires de créances douteuses**
- **Lien privilégié avec les opérateurs immobiliers**
- **Instruments financiers sur-mesure : capital, obligations, CCA**

Nos services

1 SOURCING

2 CO-INVESTISSEMENT

3 SERVICES DE GESTION

4 TRANSFORMATION

5 COMMERCIALISATION





Les associés

Co-investir aux côtés de serial entrepreneurs reconnus

Les associés-investisseurs disposent d'une expérience unique dans le secteur de l'entrepreneuriat et de la finance



AMAL AMAR
ASSOCIÉ ET MEMBRE DU
CONSEIL

- Co-fondateur de **Promovancances.com**, **Seloger.com** et **Billetreduc**
- Investisseur auprès de **Vousfinancer.com**, **EnviedeFraise**, **Ryght**



JÉRÔME ROBIN
ASSOCIÉ ET MEMBRE DU
CONSEIL

- Fondateur du réseau de franchises **Vousfinancer.com**
- Président Fondateur de la société **Nousassurons.com**



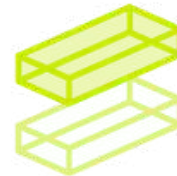
LAURENT CHARRET
ASSOCIÉ ET MEMBRE DU
CONSEIL

- Directeur Commercial d'**APRIL**
- Directeur des Partenariats et Développement international **Diot-Siaci**
- Directeur Général Courtage **ECA Assurances**



MICHAEL SELLAM
ASSOCIÉ

- Associé fondateur de la Financière **G alilée**
- Président d'**Iris Finance**, société de gestion
- Président de **Chahine Capital**, gestion quantitative



L'exécutif



Thomas Schneegans, Président

Directeur Financier **GE Money Bank**
Directeur Général Délégué **GE Money Bank**
Directeur Général de **My Money Group** et de **My Partner Bank** ayant financé plus de 4md€ d'opérations immobilières



Andreea Danci, Directrice du Développement & Présidente We Are Olivia

Risque & Finance : **GE Money Bank**
Directrice des Dépôts : **MY Money Group** ayant levé plus de 5md€ des fonds en Europe, en direct et à travers de multiples partenariats (CGPs, Fintechs)



Victor Caizergues, Responsable de l'Asset Management

Diplômé de l'**ESSEC** - Promotion 2022-
Mastère Spécialisé en Management Urbain et Immobilier
Underwriting de plus de 50 opérations (>150 m€)



Guillaume Fraget, Directeur de la Distribution

Responsable reporting et assistant fund manager **La Française REM**
Responsable développement commercial **Primonial REIM**
Directeur commercial SCPI

Co-Invest Paris Boutique Collection PARIS

Synthèse

OBJET

Développer un réseau de micro-hôtels premium au cœur des emplacements les plus recherchés de Paris, pensé pour accueillir des touristes, clientèle d'affaires et familles sans les contraintes croissantes Airbnb : standards hôteliers premium, accès 100 % digitalisé, activité commerciale vs activité habitation non souhaitée par la Ville de Paris.

Le projet vise à réaliser des travaux (6 mois) de transformation pour permettre l'exploitation (30 mois) des micro-hôtels. La sortie des investisseurs visera la revente des murs + fonds.



Opération et stratégie :

Marchand de biens
Transformation, exploitation et revente



Surface :

(I): 143 m², 116 m² de rooftop, 7 suites
(II): 151 m², 7 suites



Prestations & Instruments :

Structuration OPCO
Financement Equity @ 2 m€



Durée :

36 mois



Rendement Associés :

Rendement brut : 15% /an*
EqM : 1.45x



Exploitation :

(I) Revenus nets : 250 k€/an
(II) Revenus nets : 380 k€/an



L'investissement vise à acquérir :

- (I) Un plateau haussmannien en R+1 situé au **13 rue des Fontaines du Temple (Marais)**
- (II) Un plateau haussmannien en R+2 situé au **57 rue des Mathurins (Madeleine)**

Exemples



Sainte Maxime Côte d'Azur



acquisition -70% vs prix du marché



Amarante Golf Plaza – Sainte-Maxime

Acquisition d'un hôtel de 123 clés avec équipements, obtention d'un permis purgé, puis revente à un promoteur en charge des travaux.

Surface: 8 411 m² S.H.O.B

Instrument : Actions
TRI cible % : 25 % +
Durée cible : 18 mois

Montant investi : **3 250 000 €**
Montant total financement : **8 500 000 €**

Exemples



Ile de France Proximité Paris



acquisition –60% vs prix du marché



Immeubles bureaux– Villepinte

Le projet concerne un ensemble immobilier destiné à un usage de bureaux comprenant 2 immeubles, des places de parking, pour une surface totale de 10 000 m².

Surface: 10 000 m²

- Instrument : Actions/Obligations/CCA
- TRI cible % : 20 % +
- Durée cible : 36 mois

Montant investi : **1 700 000 €**

Montant total financement : **8 932 000 €**

Rappel : La présente brochure est fournie à titre informatif uniquement et ne constitue pas un document contractuel.

Plus le taux est élevé, plus le risque de perte en capital ou d'impayé des intérêts est important. Les performances passées ne présagent pas les performances futures.



SECOND LIFE REIM

PRIVATE EQUITY IMMOBILIERE

contact@secondlife-reim.com

www.secondlife-reim.com



PLATEFORME D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

equipe@weareolivia.com

www.weareolivia.com



Thomas Schneegans,
Président

+33 6 12 95 03 35

thomas.schneegans@secondlife-reim.com



Guillaume Fraget,
Directeur de la Distribution

+33 6 49 11 95 06

guillaume.fraget@secondlife-reim.com



Victor Caizergues,
Responsable Asset Management

+33 6 82 53 35 57

victor.caizergues@secondlife-reim.com



Andreea Danci,
Présidente We Are Olivia

+33 6 18 69 75 46

andreea.danci@weareolivia.com