



UNE SCPI DE WEMO REIM

« Pour que la performance
ne serve que vos intérêts »

WEMO REIM S'ENGAGE

- **Un objectif :**
pérenniser et optimiser les flux locatifs, pour maintenir une performance élevée sur le long terme.
- **Une stratégie d'investissement :**
discipline et exigence, pour un choix d'actifs sûrs.
- **Une volonté de limiter les frais :**
seulement deux lignes de frais, pour optimiser la performance.
- **Une conviction :**
privilégier une période de détention longue, pour un investissement pérenne.
- **Une expertise :**
choisir les actifs en fonction de leur potentiel de valorisation et de leur rendement.
- **Un alignement d'intérêt :**
chaque associé WEMO REIM est co-investisseur dans la SCPI WEMO ONE.

LE MOT DU PRÉSIDENT



Audace
et Vertu

Vision
et Stratégie

WEMO REIM est née de la rencontre entre plusieurs entrepreneurs partageant une vision commune et l'envie de conjuguer leurs expériences. Notre objectif est de créer une SCPI innovante, renouvelant la manière d'envisager l'épargne patrimoniale.

Notre expertise, fondée sur un solide savoir-faire immobilier, garantit à nos clients des rendements optimisés et la transparence des choix d'investissement.

Nous nous engageons à apporter un soin particulier à chaque aspect de notre gestion, depuis la sélection des biens jusqu'à l'optimisation des stratégies d'investissement. Cette démarche, centrée sur la qualité des actifs et des locataires, est conçue afin de maximiser le couple rendement/risque pour nos investisseurs tout en pérennisant les flux locatifs futurs.

Ivan Vagic
Président

AVERTISSEMENTS

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine, et la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La société de gestion ne garantit ni la revente des parts de SCPI, ni leur retrait. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. Ce document n'est pas contractuel, les stratégies et les conditions présentées peuvent évoluer. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Risque de perte en capital : Tout investissement présente un risque de perte en capital.

Risque immobilier : La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tous types (bureaux, commerces, entrepôts logistiques, locaux d'activité, actifs résidentiels, etc.). La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles, qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance. Par ailleurs, le secteur immobilier est soumis au changement climatique et à la biodiversité : il est directement impacté par les changements climatiques et par les modifications des habitudes de vie (dommages structurels sur les bâtis, dysfonctionnements, pertes financières et foncières, nouvelles attentes urbaines, etc.).

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts de la SCPI. La

SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni leur retrait. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Ce risque se matérialiserait, par exemple, dans le cas d'une sélection d'investissements qui se révéleraient moins performants que la moyenne.

Risque de taux : La SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, dans le cas où, par exemple, la dette bancaire serait conclue à taux variable et ne ferait pas l'objet d'une couverture de taux. Une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque n'aurait pas été intégralement couvert, entraînerait alors une hausse de coût du service de la dette et réduirait donc les résultats de la SCPI.

Risque de durabilité : Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance («ESG») qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés. La SCPI relève de l'article 6 au sens du règlement SFDR (UE) 2019/2088. Cet article ne promeut pas les caractéristiques ESG et n'a pas pour objectif de gestion l'investissement durable. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que le produit d'investissement qui lui est proposé est conforme à ses objectifs d'investissement.



LES FONDAMENTAUX DE LA SCPI

Un investissement immobilier accessible à tous

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une SCPI (Société civile de placement immobilier) est une structure d'investissement collectif permettant d'acquérir ou de gérer un patrimoine immobilier diversifié.

Les investisseurs achètent des parts de la SCPI et reçoivent, en retour, des revenus sous forme de dividendes (généralement issus des loyers perçus sur les biens immobiliers détenus).

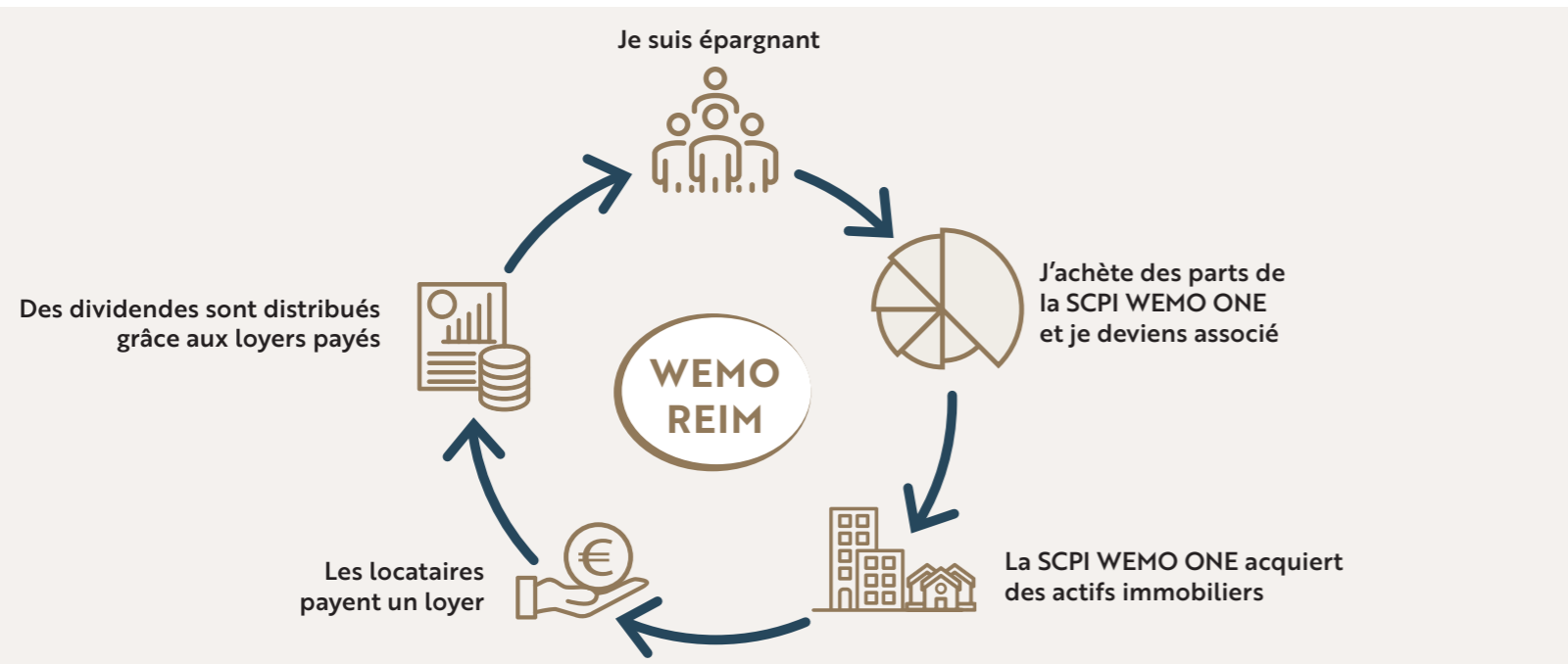
Investir dans une SCPI offre l'opportunité de participer au marché de l'immobilier avec un ticket d'entrée moins élevé et une gestion déléguée à des professionnels.

Les différents types de SCPI

SCPI de rendement : centrée sur la génération de revenus locatifs.

SCPI fiscale : offre des avantages fiscaux en contrepartie d'un engagement de location.

SCPI de plus-value : vise la revalorisation du capital investi à long terme.



CHOISIR LA SCPI POUR VOTRE ÉPARGNE



Diversification du patrimoine : Investir dans une SCPI, c'est d'abord investir dans l'immobilier, mais en répartissant les risques sur un large éventail de biens immobiliers.



Rendement potentiel et complément de revenu : Le rendement des SCPI, fondé sur une distribution régulière de revenus locatifs récurrents, est attractif comparé à d'autres placements.



Simplicité de gestion : La gestion locative, la supervision de l'entretien des biens et la recherche de locataires sont pris en charge par la société de gestion de la SCPI.



Accessibilité : L'investissement peut se faire avec un capital modéré, rendant l'immobilier accessible à un plus grand nombre d'investisseurs.

L'ÉQUIPE WEMO REIM

Wemo REIM : la rencontre de professionnels de l'immobilier, de leurs compétences et de leurs expertises, au service de votre épargne.



IVAN VAGIC

Président

Fondateur et directeur des sociétés Wemo Neuf et Wemo Patrimoine (30 collaborateurs au niveau groupe), il est titulaire d'un Master 2 de management de l'immobilier de l'Université Paris Dauphine et témoigne de plus de 10 années d'expérience en immobilier.



ÉQUIPE DIRIGEANTE

IVAN VAGIC
CHRISTOPHE CANNEAU
GURVAN MAHEO

ÉQUIPE COMMERCIALE

TONY GAYDU
VINCENT CARBONNIÈRE

COMITÉ DE LA STRATÉGIE ET DES RISQUES

LUDOVIC CHARPENTIER
LAURENT ASTY
GÉRAULT DE SÈZE
BERTRAND GAFFINEL

COMITÉ DE DIRECTION

IVAN VAGIC
CHRISTOPHE CANNEAU
GURVAN MAHEO
LUDOVIC CHARPENTIER
GÉRAULT DE SÈZE
BERTRAND GAFFINEL



CHRISTOPHE CANNEAU

Directeur Général

Fort de plus de 20 ans d'expérience en immobilier, dont 4 ans en gestion de patrimoine à la Fondation Rothschild et 12 ans en tant que directeur des opérations chez Bricqueville, un promoteur immobilier.



GURVAN MAHEO

Directeur Général

Avec plus de 10 ans d'expérience en immobilier, dont 6 en tant que gérant financier et membre du comité d'investissement, il a géré des SCPI, OPCI et SLP, totalisant près de 3 milliards d'euros d'actifs sous gestion.



TONY GAYDU

Directeur Commercial

Avec près de 30 ans d'expérience, il exerce en tant que directeur commercial pour le compte de plusieurs promoteurs nationaux, animant les réseaux de distribution et supervisant les équipes internes.



VINCENT CARBONNIÈRE

Responsable partenaires

Après 5 années de formation en gestion de patrimoine et en immobilier. Il témoigne d'expériences professionnelles dans plusieurs cabinets en gestion de patrimoine.

L'équipe dirigeante s'appuie sur l'expertise d'associés et de conseillers seniors afin de définir la stratégie d'investissement de la SCPI et d'anticiper les risques.



LUDOVIC CHARPENTIER

Membre du comité de la stratégie et des risques

Responsable des financements immobiliers structurés dans plusieurs banques d'affaires, il a ensuite dirigé des équipes d'acquisition et de gestion de fonds chez un investisseur institutionnel européen, pour un montant total de plus de 10 milliards d'euros.



GÉRAULT DE SÈZE

Membre du comité de direction

Fondateur, en 1998, de « Une Pièce en plus » (20 sites de self-stockage), il revend la société introduite à la Bourse de Londres en 2006 et crée, en 2010, Bricqueville, société de promotion et construction immobilière.



LAURENT ASTY

Membre du comité de la stratégie et des risques

Laurent possède plus de 30 ans d'expérience en promotion immobilière, avec une expertise étendue couvrant divers aspects (financement, investissement, gestion, commercialisation) et toutes les classes d'actifs au sein du groupe Primonial.



BERTRAND GAFFINEL

Membre du comité de direction

Fort de plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier, Bertrand a cofondé en 2010 Bricqueville, société spécialisée dans la promotion et construction immobilière, après avoir passé 17 ans chez CBRE.



NOTRE STRATÉGIE NOTRE VISION

Vers une nouvelle ère dans l'investissement immobilier

Notre SCPI WEMO ONE investit sur des valeurs de marché nouvelles permettant de délivrer un taux de distribution prévisionnel de 7% sur le long terme.

La stratégie de notre SCPI, WEMO ONE, repose sur une ambition claire : devenir une référence incontournable parmi les SCPI de rendement en France et, à terme, en Europe.

Une SCPI de rendement diversifiée et dynamique

Nous nous concentrons sur la création d'un portefeuille immobilier diversifié, ciblant principalement le marché français dans un premier temps, puis la zone euro dans un second temps. Cette expansion progressive vers les marchés européens s'inscrit dans notre ambition de saisir de nouvelles opportunités, d'élargir notre horizon d'investissement, et de faire bénéficier nos associés d'une fiscalité plus légère. Cette diversification s'étend aussi aux typologies d'actifs ciblés. Notre approche sera opportuniste, et nous nous efforcerons de ne pas céder aux consensus de marché simplement parce que c'est le courant de pensée dominant. Notre SCPI pourra investir sur tout type d'actif institutionnel dès lors que l'opportunité aura été jugée satisfaisante par nos équipes.

S'adapter à un nouveau cycle de marché immobilier

Nous sommes entrés dans un nouveau cycle de marché immobilier. Notre stratégie s'adapte en conséquence, en prenant en compte les évolutions économiques et les tendances émergentes. L'agilité et la capacité d'anticipation sont au cœur de notre démarche, nous permettant de réagir efficacement aux fluctuations du marché tout en sécurisant les investissements de nos associés.

Un objectif ambitieux : un taux de distribution de 7%*

Dans le cadre de notre engagement à offrir un rendement attractif, nous visons un taux de distribution cible de 7%*. Cette ambition placerait Wemo One parmi les SCPI les plus performantes en France. Pour y parvenir, nos acquisitions d'actifs sont ciblées et rigoureuses (études de marché, comparaison avec les valeurs locatives de marché, études des baux, repositionnement des actifs). Notre gestion au quotidien est rigoureuse, et nos équipes sont disponibles pour nos locataires. Nous optimisons ainsi nos flux locatifs et nous les pérennisons dans le temps.

Notre identité : professionnel de l'immobilier avant tout

Notre force réside dans notre identité de professionnels de l'immobilier. Avec une équipe dotée d'une expertise approfondie du secteur, WEMO ONE se distingue par une compréhension fine des enjeux immobiliers. Cette expertise nous permet d'aller au-delà des chiffres, en prenant des décisions éclairées qui reflètent les réalités du marché et en adéquation avec notre vision dans le but de satisfaire nos investisseurs.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir comporte des risques, notamment de perte en capital. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion. Wemo REIM ne garantit pas le rachat de vos parts. Renseignez-vous avant d'investir, sur wemo-reim.fr



REJOIGNEZ WEMO ONE

UNE NOUVELLE ÈRE POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



Avec WEMO ONE, nous réinventons l'expérience de l'investissement immobilier en vous plaçant au cœur de chaque décision. Nous sommes fiers d'introduire la première SCPI participative, conçue pour ceux qui souhaitent non seulement investir mais aussi s'impliquer activement dans la croissance de leur patrimoine.

Transparence et participation : nos engagements

Chez WEMO ONE, nous croyons fermement en la transparence et en l'implication de nos associés. C'est pourquoi, à partir de 2025, nous vous offrons des opportunités inédites de participer activement à la gestion de votre investissement :

- 1 Échanges stratégiques :** participez à des réunions exclusives, mensuelles ou trimestrielles, avec notre équipe d'Asset Management. Ces sessions sont l'occasion de discuter ouvertement des stratégies d'investissement, des acquisitions en cours et de l'orientation future de votre SCPI.
- 2 Vote consultatif :** exprimez votre opinion sur les décisions d'investissement de l'équipe Wemo grâce à des votes consultatifs sur les acquisitions potentielles. Votre voix compte dans la construction du portefeuille immobilier de la SCPI WEMO ONE et nous souhaitons vous associer au processus.
- 3 Visites d'actifs immobiliers :** accompagnés de nos gestionnaires d'actifs, explorez les propriétés qui composent votre portefeuille. Ces visites vous permettent de voir de près vos investissements et de comprendre leur valeur au sein de la SCPI. Selon le nombre d'associés, ces visites pourront être virtuelles.

Votre investissement, votre voix

Chez WEMO ONE, vous êtes plus qu'un investisseur : vous êtes un acteur clé dans la gestion et la croissance de votre patrimoine. Notre approche participative vous assure une transparence totale et une compréhension de vos investissements.

Rejoignez la révolution de l'investissement immobilier

Nous invitons les investisseurs engagés à rejoindre WEMO ONE. Ensemble, nous bâtissons un avenir où l'investissement immobilier est synonyme de collaboration, de transparence et de succès partagé.

Le mode opératoire est à définir avec plus de précision et sera progressivement mis en place en 2025. Les décisions d'investissements relèvent de la compétence des gérants financiers agréés par l'AMF.

1

Première SCPI composée de seulement deux types de frais

8

ANS

Notre vision à long terme a vocation à utiliser les cycles du marché plutôt qu'à les subir

6

ANS

Objectif minimum de durée ferme des baux attachés aux actifs que nous ciblons

LES OBJECTIFS 2024

Se positionner parmi les meilleures SCPI en termes de performance

Transparence et rigueur sont au fondement de notre approche, pour bâtir une relation de confiance avec nos investisseurs et partenaires. En visant une satisfaction client sans faille, WEMO ONE s'emploie à dépasser les standards du marché.

Bénéficier au maximum de la correction des marchés immobiliers actuels pour constituer un portefeuille à fort rendement

Notre ambition est de tirer pleinement parti de cette conjoncture favorable aux acheteurs pour bâtir un portefeuille immobilier à fort rendement. En associant notre expertise immobilière à une compréhension fine des dynamiques du marché, nous envisageons de déployer des capitaux là où le potentiel de rendement et la pérennité des flux sont les plus prometteurs, assurant ainsi un complément de revenu stable et durable pour nos investisseurs.

WEMO ONE

LA SCPI ALIGNÉE SUR LES INTÉRÊTS DE SES INVESTISSEURS

Une gestion transparente se traduisant par une facturation claire et lisible, qui élimine toutes les rémunérations périphériques et les risques associés.

| TYPES DE FRAIS (exprimés en TTC) | WEMO ONE | SCPI avec frais d'entrée ⁽¹⁾ | SCPI sans frais d'entrée ⁽¹⁾ |
|---|----------|---|---|
| Commission de souscription | 12% | 10% - 13% | - |
| Commission d'acquisition d'actifs Risque de payer plus cher les actifs Favorise l'endettement excessif | - | - | 3,6% - 5% |
| Commission de cession d'actifs Encourage l'achat-revente du parc immobilier générateur de commissions supplémentaires | - | 1,5% - 5% | 0% - 5% |
| Commission de ré-investissement Encourage l'achat-revente du parc immobilier | - | 0% - 1,5% | - |
| Commission de suivi et de pilotage de travaux | - | 1,2% - 3,6% | 5% - 6% |
| Commission de brokerage / agent immobilier⁽²⁾ | - | - | 0% - 6% |
| Commission sur financement | - | 0% - 0,2% | - |
| Commission de cession de parts par confrontation ou marché secondaire | - | 0% - 10,2% | 5% |
| Commission de retrait anticipée | - | - | 5% - 6% |
| Commission de gestion | 13,2% | 8% - 14% | 14% - 18% |

Commission de cession de parts : Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, (par voie de succession, divorce ou donation), la société de gestion percevra une commission forfaitaire de 240 € TTC

(1) Fourchette observée sur une sélection de SCPI. Pour plus de détails, contactez notre service commercial.

(2) Dans le cas où il n'y a pas d'intermédiaire, certaines sociétés de gestion peuvent percevoir une commission d'intermédiation.

WEMO ONE

DANS LE MARCHÉ DES SCPI

Pour effectuer une comparaison éclairée des frais entre les SCPI, il est crucial d'avoir une compréhension complète des différentes commissions prélevées par la société de gestion. En effet, la structure de frais des SCPI peut considérablement varier, affectant directement le taux de distribution pour les investisseurs.

Les SCPI traditionnelles, souvent établies depuis longtemps, opèrent généralement selon un modèle de commissions qui peut sembler lourd et difficilement compréhensible, compte tenu de la multiplicité des lignes de frais.

D'autre part, les SCPI émergentes dites « sans frais d'entrée », paraissant plus économiques, peuvent sembler attrayantes. L'absence de frais de souscription ne signifie pas une absence totale de frais. Les SCPI peuvent en effet en imposer d'autres qui, in fine, ont un impact significatif sur le taux de distribution. Il est donc important de ne pas se laisser séduire par la mention « sans frais » sans analyser l'ensemble des coûts associés.

Des frais transparents et limités

| Commissions | SCPI WEMO ONE | SCPI classique | SCPI sans frais d'entrée |
|----------------------|---------------|----------------|--------------------------|
| Souscription | ✓ | ✓ | ✗ |
| Gestion | ✓ | ✓ | ✓ |
| Acquisition d'actifs | ✗ | ✗ | ✓ |
| Cession d'actifs | ✗ | ✓ | ✓ |
| Ré-investissement | ✗ | ✓ | ✗ |
| Suivi des travaux | ✗ | ✓ | ✓ |
| Brokerage | ✗ | ✗ | ✓ |
| Financement | ✗ | ✓ | ✗ |
| Cession de parts | ✗ | ✓ | ✓ |
| Retrait anticipé | ✗ | ✗ | ✓ |

TOUT COMPRENDRE

Frais de souscription

Inclus dans le prix des parts, ces frais couvrent la sélection d'actifs, les frais de mutation et la collecte de fonds par la société de gestion. Ils sont appliqués à la revente, assurant que la totalité de l'épargne investie génère des dividendes.

Commission de brokerage

Elle s'ajoute à la commission d'acquisition et rémunère la société de gestion en cas d'absence d'intermédiaire lors de l'acquisition.

Commission de gestion

Cette commission sert à rémunérer la gestion locative des actifs détenus par la SCPI. Elle correspond à un pourcentage des loyers encaissés.

Commission de cession d'actifs

Cette commission peut être corrélée, ou non, à la réalisation d'une plus-value.

Commission d'acquisition d'actifs

Cette commission rémunère la société de gestion pour son travail de recherche des actifs. Elle est basée sur la valeur des actifs acquis.

Commission de suivi des travaux

Elle est indexée sur le montant des travaux réalisés.

Commission de cession de parts par confrontation ou marché secondaire

Frais prélevés par la société de gestion lors de la revente des parts.



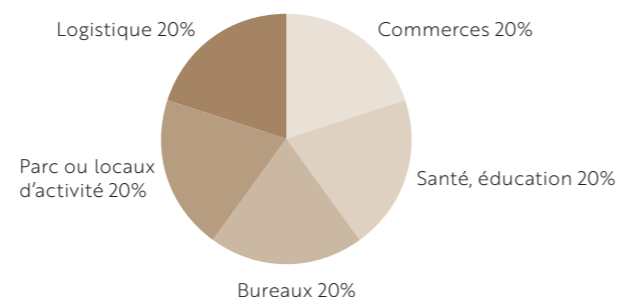
WEMO ONE UNE SCPI DE RENDEMENT EUROPÉENNE DIVERSIFIÉE

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI s'orientera principalement sur deux axes : la diversification et l'Europe.

La diversification :

Elle est au cœur de notre approche afin de garantir non seulement la stabilité et la résilience de votre portefeuille, mais aussi son potentiel de rendement. En élargissant notre spectre d'investissement à différents secteurs de l'immobilier, nous minimisons les risques inhérents aux différentes fluctuations de marché. En plus d'être diversifiée, notre stratégie est tournée vers les usages de demain et sur des tailles d'actifs garantissant une bonne granularité.

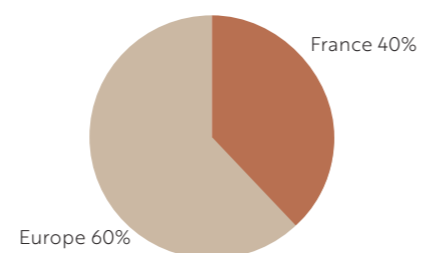
Portefeuille type à horizon 3 ans par typologie d'actifs



L'Europe :

L'Europe, avec sa richesse en marchés immobiliers matures ou en développement, offre un terrain fertile pour rechercher des rendements plus élevés qu'en France, pour un niveau de risque équivalent. Les loyers perçus d'immeubles étrangers sont imposés dans leur pays d'origine et bénéficient à ce titre d'un régime fiscal plus favorable qu'en France : cela se traduit par un taux de distribution net plus élevé pour l'investisseur.

Objectif de répartition géographique type à horizon 3 ans



LES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Délivrer le rendement optimal à nos investisseurs tout en pérennisant les flux locatifs

Performance



TRI Cible
Le TRI intègre le potentiel de revalorisation des parts.

Durée minimum de placement recommandée



Prix de la part



Le minimum de souscription (pour la première souscription) est fixé à 5 parts, soit 1 000 €



Taux de distribution cible
Objectif de taux de distribution.

Revenus potentiels



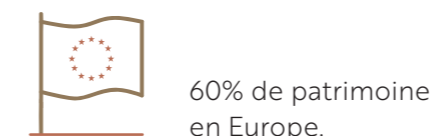
Délai de jouissance des parts :
Premier jour du septième mois suivant celui de la souscription.

Fiscalité applicable



Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux mobiliers.

Objectif



Profil de risque



Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger.



Pour en savoir plus :
www.wemo-reim.fr

Nous contacter :
contact@wemo-reim.fr

Groupe de communication - Com O Carré - Infiniment Plus - Avril 2024 - Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles. Détails complets disponibles auprès de nos conseillers.
Sauf erreur typographique indépendante de notre volonté.

WEMO REIM SOUTIENT

LA FONDATION GENOLIMIT



Le syndrome de Rett est une maladie génétique rare se développant chez les très jeunes enfants, principalement les filles, et provoquant un handicap et des atteintes motrices sévères. Il s'agit de la première cause de polyhandicap d'origine génétique chez les filles : on estime qu'il touche 50 nouveau-nés par an en France.

Découvrir l'association : genolimit.org



