



# **BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION**

## **N°6**

**4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2025  
DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025**

Valide du 1<sup>er</sup> janvier  
au 31 mars 2026



## 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.) Le paiement des dividendes dépend du bon paiement par les locataires des loyers.

**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.

**Risque fiscal :** la fiscalité applicable à cet investissement peut-être amenée à évoluer dans le temps.

**Risque de levier :** Le recours au crédit par une SCPI pour financer l'acquisition de ses actifs (effet de levier) peut amplifier le rendement potentiel mais augmente également le niveau de risque. En cas de baisse de la valeur des actifs ou de revenus locatifs insuffisants, la SCPI doit continuer à faire face à ses engagements financiers. Cela peut peser sur sa capacité à distribuer des revenus et sur la valeur des parts. L'endettement accroît donc la sensibilité de la SCPI à l'évolution du marché immobilier et des conditions de financement.



**Ivan Vagic**

Président WEMO REIM



\* Cf page 17 pour plus d'informations.

Les références à un classement, un prix ou un label ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI Wemo One.

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous partager l'actualité du 4<sup>e</sup> trimestre 2025 de votre SCPI Wemo One qui vient clore notre première année civile pleine. Ce trimestre marque une accélération de la dynamique par rapport aux trimestres précédents :

- **13 nouveaux actifs** ont été acquis : **6** en Espagne, **6** en Italie et **1** en France. Le patrimoine se compose désormais de 28 actifs pour une taille moyenne de 2,5 M€ par actif.
- **85,52 %** du patrimoine est situé hors de France (en zone euro). Nous rappelons que la répartition cible long terme est de 75% en zone euro (hors de France) et 25% en France.
- La dynamique de collecte s'amplifie avec **33,31 M€** collectés sur le trimestre, ce qui porte la capitalisation à **+ 75,07 M€** au 31 décembre 2025.
- La distribution cumulée des dividendes au titre du trimestre atteint **6,75 €** (brut de fiscalité) par part en pleine jouissance.
- La valeur de reconstitution s'établit à **218,73 €** pour un prix de part à 200 €.
- Le taux de distribution brut de fiscalité, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025, est de **15,27 %**. Il convient de rappeler que le taux de distribution actuel ne reflète pas la performance future de la SCPI car il repose sur un nombre réduit de parts en jouissance.

Ce taux de distribution exceptionnel repose sur plusieurs facteurs mécaniques propres à la SCPI qui ont un effet relutif. En l'occurrence, c'est le fait de déployer les fonds plus rapidement que l'entrée en jouissance des parts qui explique en partie cette surperformance. Cette mécanique a été amplifiée par la capacité de nos équipes à bien réinvestir par le fait que la capitalisation de votre SCPI Wemo One a été multipliée par près de six au cours de l'année 2025.

Ces résultats illustrent tout l'investissement de nos équipes afin de déployer avec efficacité les capitaux que vous nous confiez, dans le respect de notre politique d'investissement, et le dynamisme de notre collecte.

Notre approche « SMART CAPS », centrée sur des actifs à forte valeur d'usage, continue de démontrer sa pertinence dans le contexte actuel. Grâce à une stratégie opportuniste, des loyers maîtrisés et des locataires stables, nous consolidons notre position dans le paysage des SCPI européennes de rendement.

Toute l'équipe de Wemo REIM vous remercie de votre confiance. Nous restons pleinement mobilisés pour faire de votre SCPI Wemo One un véhicule alliant transparence et performance et de diversification durable.

**Ivan Vagic**

Président WEMO REIM

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

## LES CHIFFRES CLÉS



**75,07 M€**  
capitalisation



**85,52 %**  
valeur du patrimoine  
en Europe (hors France)



**8,24 %**  
taux AEM moyen du  
patrimoine



**15,27 %**  
Performance globale  
annuelle 2025



**200 €**  
prix de part



**218,73 €**  
valeur de reconstitution  
au 31/12/2025



**6,75 €**  
dividende brut par part  
en pleine jouissance  
du trimestre



**33,31 M€**  
collecte nette  
du trimestre

**15,27 %**  
taux de distribution  
de l'année 2025  
(brut de fiscalité)



Le taux de distribution  
2025 ne reflète pas  
la performance future  
de la SCPI car il repose sur  
un nombre réduit  
de parts en jouissance

# ZOOM SUR NOTRE STRATÉGIE « SMART CAPS »

Le concept de « SMART CAPS » traduit notre philosophie d'investissement. Cette stratégie repose sur un cahier des charges rigoureux qui vise à **maximiser la création de valeur** à travers plusieurs leviers stratégiques en mettant **l'accent sur le locataire**.

## 1. INVESTIR DANS UN MARCHÉ PROFOND AVEC UN AVANTAGE CONCURRENTIEL

- Le segment des actifs d'une valeur inférieure à 5 M€ (small cap) bénéficie d'une large profondeur de marché, offrant ainsi une plus grande liquidité que les grands actifs, tant à l'acquisition qu'à la revente.
- La concurrence se fait principalement avec des investisseurs privés sur ce segment. Le statut de la SCPI, combiné à une **acquisition sans condition de financement**, rassure les vendeurs, facilitant ainsi l'obtention de décotes sur le prix d'achat.

## 2. BÉNÉFICIER D'UN RAPPORT DE FORCE FAVORABLE AU BAILLEUR

- La **localisation des actifs** doit présenter un **intérêt stratégique** pour les locataires (faible taux d'effort\*, bonne accessibilité, proximité stratégique, capacité à attirer et retenir les talents, etc.).
- Le locataire peut être considéré comme captif soit en raison de **travaux d'aménagement** réalisés, soit du fait de la **centralité de la localisation**.
- Un **loyer égal ou inférieur à la valeur locative du marché** limite le pouvoir de négociation de l'actuel locataire et limite l'intérêt pour celui-ci de partir.
- La mise en place de **baux « investisseurs »** ou « **triple net** », incluant la refacturation des charges locatives et des travaux d'entretien, protège les intérêts du bailleur et optimise le rendement (non garanti). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 3. PÉRENNISER LES FLUX LOCATIFS

- La **solvabilité des locataires** est un **critère clé**. Les actifs sont loués à des grandes entreprises financièrement solides ou à des PME en croissance, affichant des taux de marges élevés.
- Des garanties complémentaires peuvent être mises en place comme des garanties locatives ou des garanties bancaires à première demande.

## 4. ANTICIPER ET LIMITER LES IMPACTS FINANCIERS EN CAS DE DÉPART D'UN LOCATAIRE

- Un actif à **forte valeur d'usage**, par sa localisation et sa taille, permet une remise en location optimisée.
- Le bâtiment doit être **opérationnel immédiatement** ou nécessiter des travaux limités.

\*Taux d'effort : rapport entre le loyer et le chiffre d'affaires du locataire.

# LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Wemo One est une SCPI de rendement européenne qui investit dans des actifs immobiliers diversifiés, en France et en Europe, afin de générer un revenu régulier et durable pour ses associés. Sa stratégie repose sur une approche pragmatique, opportuniste, et sur l'acquisition d'actifs de petite taille, dits de "smart cap", permettant d'accéder à des opportunités moins concurrentielles, mieux valorisées et génératrices de rendement durable dans le temps.

## TYPES D'ACTIFS SMALL CAPS



ACTIFS DE  
MOINS DE 5 M€

Sauf pour certaines classes d'actifs  
(hôtellerie et logistique)

La stratégie de Wemo One se distingue par son positionnement sur des **actifs de petite taille**, dits "Small Caps". Ces actifs, dont le montant unitaire se situe généralement entre 1 et 5 millions d'euros, offrent souvent un meilleur rendement à l'acquisition et une liquidité plus aisée. Ils se situent dans une zone d'investissement moins concurrentielle, entre les investisseurs particuliers et les grands institutionnels.

Toutefois, la notion de "small cap" doit être appréciée selon la typologie d'actif : un commerce ou un local d'activité pertinent peut être acquis pour 2 à 3 millions d'euros, alors qu'un actif hôtelier ou de logistique nécessite bien souvent des tickets supérieurs à 5 millions d'euros pour être considéré comme de petite taille.

Dans cette logique, **Wemo One s'autorise à relever son plafond d'investissement au-delà de 5 millions d'euros**, sur certaines typologies d'actifs **afin de permettre une meilleure diversification par classe d'actifs**. Cette ouverture permet d'améliorer la **diversification sectorielle** du portefeuille et de renforcer sa **résilience** face aux cycles économiques, tout en restant fidèle à l'esprit agile et opportuniste qui caractérise notre stratégie.

## CLASSES D'ACTIFS DIVERSIFIÉES



Liste non exhaustive.

## ZONE GÉOGRAPHIQUE EUROPÉENNE



## OBJECTIFS DE PERFORMANCE HIGH YIELD<sup>(1)</sup> (non garanti)



TAUX DE DISTRIBUTION  
CIBLE : 7%<sup>(2)</sup>

net de frais, brut de fiscalité,  
non garanti

PGA CIBLE : 8%

TRI CIBLE : 7,5%

(1) Haut Rendement

(2) taux de distribution cible sur la durée  
de détention recommandée des parts (8 ans)

# UNE ÉQUIPE AU SERVICE DE VOTRE ÉPARGNE

## DIRECTION



**Christophe  
CANNEAU**  
Directeur Général



**Gurvan  
MAHEO**  
Directeur Général



**Ivan  
VAGIC**  
Président

## PÔLE COMMERCIAL ET MARKETING



**François  
DEGOUY**  
Responsable  
des partenariats  
Nord-Est



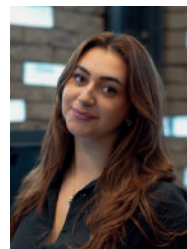
**Jérémy  
FABING**  
Responsable  
des partenariats  
Rhône-Alpes



**Gweltaz  
MAHEO**  
Responsable  
des partenariats  
Sud-Ouest



**Thibault  
GEAY**  
Responsable  
des partenariats  
Nord-Ouest

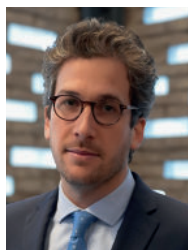


**Emma  
DEFRANCE**  
Chef de projet  
marketing

## PÔLE IMMOBILIER (acquisition et gestion)



**Manoa  
FOURREAU**  
Analyste investissement

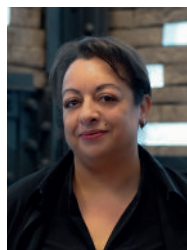


**Brando  
DEL SANTO**  
Asset Manager



**Noah  
YONKER**  
Analyste investissement

## PÔLE BACK-OFFICE



**Fadéla  
MARGOUM**  
Responsable  
du back-office



**Nadzeya  
YAUSEYEVA**  
Chargée de back-office



**Manar  
RIDENE**  
Chargée de back-office

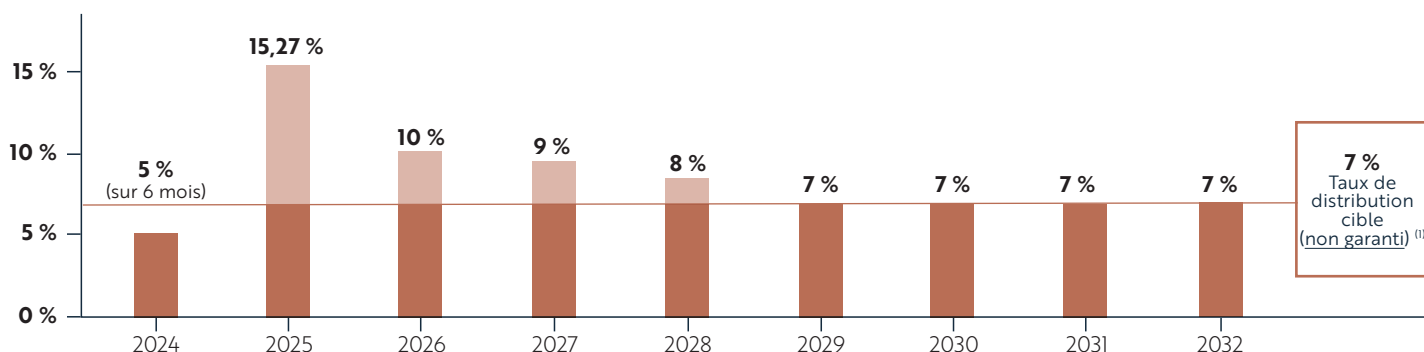


## PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION

### Taux de distribution prévisionnel à long terme<sup>(1)</sup>

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

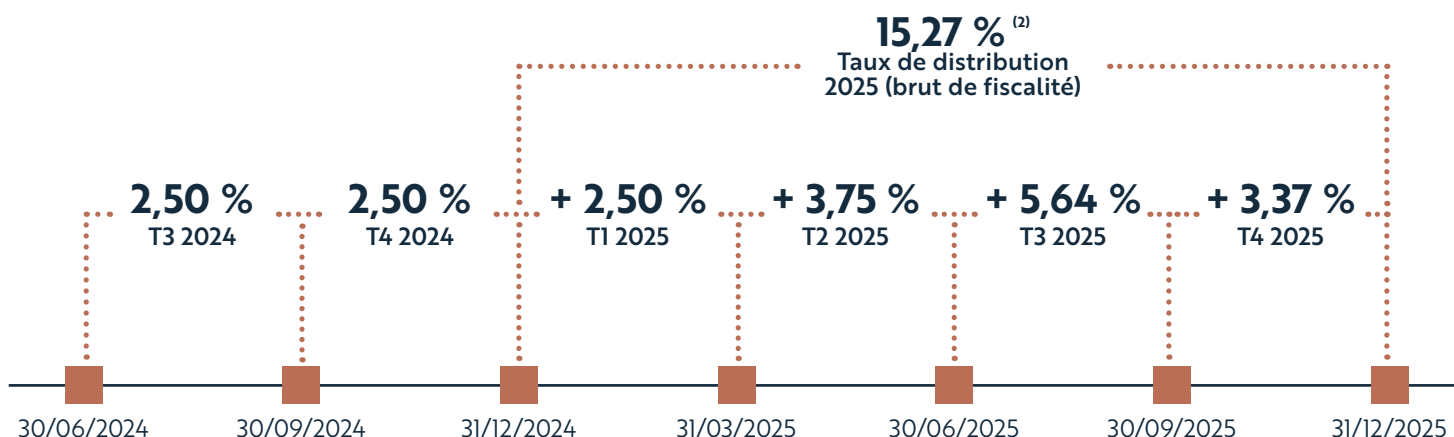
Ce graphique illustre que les surperformances des premières années sont temporaires et tendent à se rapprocher du taux de distribution cible (**non garanti**).



(1) Cette performance est **non garantie**. Le taux de distribution cible constitue un objectif prévisionnel et résulte des projections effectuées par la société de gestion, des acquisitions réalisées et en cours, des mécanismes du délai de jouissance et du recours à l'endettement. Cet objectif pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions du marché. Le taux de distribution de la première année reposant sur un nombre limité de parts en jouissance ne reflète pas la performance future de la SCPI.

### Taux de distribution 2025

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



(2) Le rendement est **non garanti**. **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.** Comme tout investissement, investir en SCPI comporte un risque de perte de capital. Le capital est non garanti. La durée de détention recommandée est de 8 ans. Le traitement fiscal lié à la distribution dépend de la situation personnelle de chaque associé et chaque situation doit être au préalable étudiée par un professionnel. **Le taux de distribution de la première année, reposant sur un nombre réduit de parts en jouissance, ne reflète pas la performance future de la SCPI.**

# DIVIDENDES ET PERFORMANCES

## LES CHIFFRES CLÉS



### DIVIDENDE DISTRIBUÉ DU TRIMESTRE

**6,75 €**par part en pleine  
jouissance  
(net de frais et  
brut de fiscalité)

### TAUX DE DISTRIBUTION de l'année 2025

**15,27 %** <sup>(1) (5)</sup>Total versé brut de  
fiscalité  
du 1<sup>er</sup> janvier  
au 31 décembre 2025.

### PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

**15,27 %**du 1<sup>er</sup> janvier au  
31 décembre 2025

### PERFORMANCE CIBLE sur 8 ans

**7 %**taux de distribution  
cible sur la durée  
de détention  
recommandée des  
parts (8 ans) <sup>(1)</sup>**7,5 %**TRI <sup>(4)</sup> cible sur 8  
ans avec un taux  
de distribution  
prévisionnel de 7 %  
par an (non garanti).**8 %**PGA <sup>(6)</sup> cible sur la  
durée de détention  
recommandée des  
parts (8 ans).

(1) Le rendement est **non garanti**. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Comme tout investissement, investir en SCPI comporte un risque de perte de capital. Le capital est non garanti. La durée de détention recommandée est de 8 ans. Le traitement fiscal lié à la distribution dépend de la situation personnelle de chaque associé et chaque situation doit être au préalable étudiée par un professionnel. **Le taux de distribution de la première année, reposant sur un nombre réduit de parts en jouissance, ne reflète pas la performance future de la SCPI.**

(2) Cette performance à court terme est **non garantie**. Le taux de distribution cible constitue un objectif prévisionnel et résulte des projections effectuées par la société de gestion, des acquisitions réalisées et en cours, des mécanismes du délai de jouissance et du recours à l'endettement. Cet objectif pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions du marché.

(3) Taux de rendement interne. Ce taux est **non garanti** et est susceptible d'évoluer dans le temps.

(4) La SCPI ayant été créée en 2024, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

(5) Le taux de distribution, se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur ainsi que le PGA permettent de mesurer la performance financière annuelle de votre SCPI.

(6) Le PGA (performance globale annuelle) correspond à la somme du taux de distribution versé au cours de l'année et de la variation du prix de la part entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

## RÉGIME FISCAL

|                                     | Associés soumis<br>à l'impôt sur le revenu |                            | Associés soumis<br>à l'impôt sur les sociétés |                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|
| Dividende brut du trimestre         | 6,75 €                                     |                            | 6,75 €                                        |                            |
| Type de revenu                      | assiette                                   | prélèvement <sup>(1)</sup> | assiette                                      | prélèvement <sup>(1)</sup> |
| Revenus fonciers - France           | + 0,83 €                                   | -                          | + 0,83 €                                      | -                          |
| Revenus fonciers - Étranger (bruts) | + 5,36 €                                   | - 1,11 €                   | 5,36 €                                        | - 1,11 €                   |
| Revenus financiers                  | + 0,55 €                                   | - 0,16 €                   | + 0,55 €                                      | -                          |
| Total                               | + 6,75 €                                   | - 1,27 €                   | + 6,75 €                                      | - 1,11 €                   |
| Dividende net                       | + 5,48 €                                   |                            | + 5,64 €                                      |                            |

**13,05 %**Taux de distribution  
net de fiscalité  
étrangère pour l'année  
2025

### (1) Prélèvement à la source lié à la fiscalité étrangère

WEMO ONE étant propriétaire de plusieurs actifs à l'étranger, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant de l'impôt de chacun des pays concernés et ouvre droit à un crédit d'impôt français, évitant ainsi une double imposition.

### (1) Prélèvements à la source liés aux revenus financiers

Une autre retenue à la source s'applique sur les revenus financiers. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé, (personne physique ou personne morale) et du lieu de résidence (résident domicilié fiscalement en France ou à l'étranger).



# DIVIDENDES ET PERFORMANCES

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

| Période           | Montant brut du dividende pour une part en pleine jouissance | Taux de distribution <sup>(1)</sup> | Date de distribution |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| T3 - 2024         | 5,00 €                                                       | 2,50 %                              | octobre 2024         |
| T4 - 2024         | 5,00 €                                                       | 2,50 %                              | janvier 2025         |
| T1 - 2025         | 5,00 €                                                       | 2,50 %                              | avril 2025           |
| T2 - 2025         | 7,50 €                                                       | 3,75 %                              | juillet 2025         |
| Juillet 2025      | 5,50 €                                                       | 2,75 %                              | août 2025            |
| Août 2025         | 3,59 €                                                       | 1,80 %                              | septembre 2025       |
| Septembre 2025    | 2,19 €                                                       | 1,10 %                              | octobre 2025         |
| Octobre 2025      | 3,41 €                                                       | 1,71 %                              | novembre 2025        |
| Novembre 2025     | 1,67 €                                                       | 0,84 %                              | décembre 2025        |
| Décembre 2025     | 1,67 €                                                       | 0,84 %                              | janvier 2026         |
| <b>Total 2025</b> | <b>30,54 €</b>                                               | <b>15,27%</b>                       |                      |

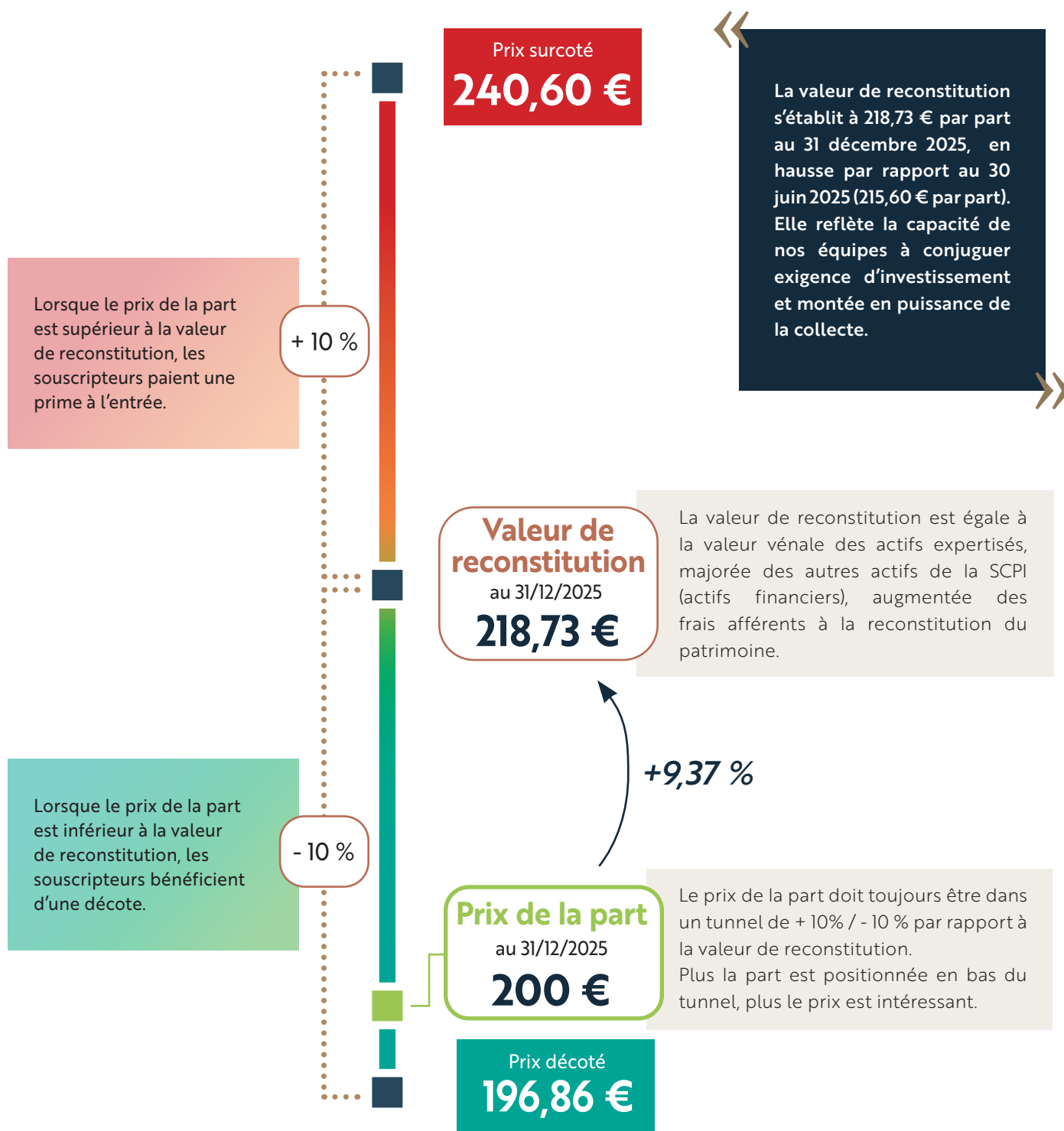
La SCPI WEMO ONE, ayant été créée le 17 avril 2024, il n'y a pas de distribution sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Pour rappel, pour un taux de distribution cible de 7% (non garanti), le dividende brut mensuel serait de 1,16 € par part (soit 14 € par an).

(1) Le taux de distribution, se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de votre SCPI.

# ANALYSE DE LA VALORISATION DES PARTS

## Tunnel de valeur de reconstitution au 31 décembre 2025



## LE PATRIMOINE DE WEMO ONE

### ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

#### Promesses de vente



**3** **6,6 M€**

en nombre en volume

#### Actifs sous exclusivité



**4** **12,7 M€**

en nombre en volume

#### Acquisitions du trimestre



**13** **36,7 M€**

en nombre en volume

#### Cessions du trimestre



**-** **-**

en nombre en volume

#### Rendement des actifs



**7,86 %**

rendement pondéré acte  
en main des acquisitions  
du trimestre

#### Dettes



**11,2 %**

ratio de dettes  
par rapport à la valeur  
d'expertise du patrimoine

#### Trésorerie disponible



**4,4 M€**

en fin de trimestre

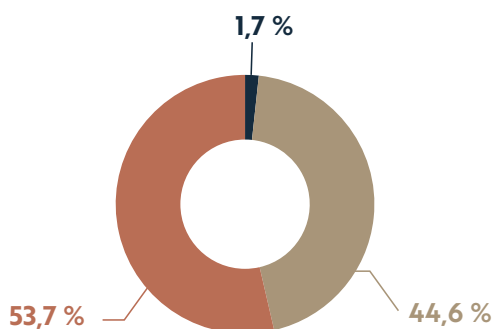
**72,1 M€**

flux d'acquisition au  
31/12/2025

### PROFIL TYPE DES LOCATAIRES

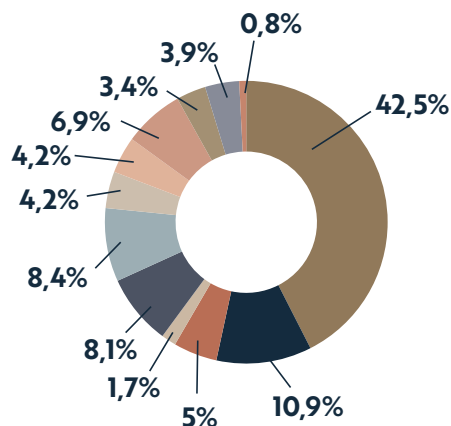
sur l'ensemble du patrimoine

#### Typologie des locataires (en patrimoine)



- Groupes internationaux
- Agences publiques
- PME

#### Secteurs d'activités (en patrimoine)



- Commerce de bouche
- Commerce spécialisé
- Assurance & prévoyance
- Service à la personne
- Transport
- Emploi & formation
- Prêt-à-porter
- Agro-alimentaire
- Restauration
- Loisir
- Industrie
- Énergies

## ANALYSE DU PATRIMOINE

### CHIFFRES CLÉS

**65 M€**

PRIX D'ACQUISITION  
NET VENDEUR

**71,7 M€**

VALEUR D'EXPERTISE  
AU 31/12/2025

**+ 6,7 M€**

PLUS OU MOINS VALUE  
LATENTE

**8,24 %**

RENDEMENT MOYEN  
ACTE EN MAIN  
DU PATRIMOINE TOTAL  
(NON GARANTI)

### TYPLOGIE D'ACTIFS (% de la valeur du patrimoine)<sup>(1)</sup>



**15,1 %**

Activités



**7,3 %**

Éducation



**73,8 %**

Commerces



**3,8 %**

Bureaux

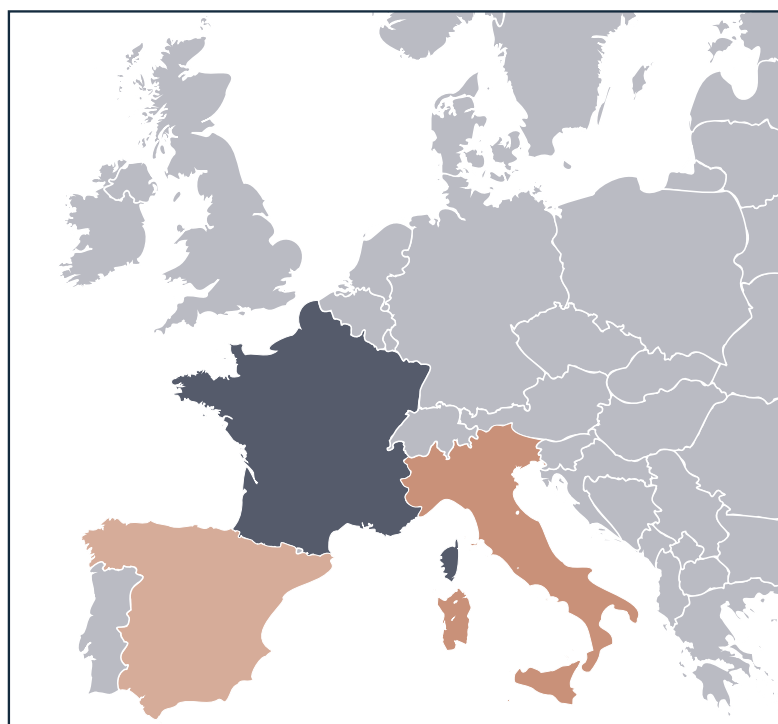
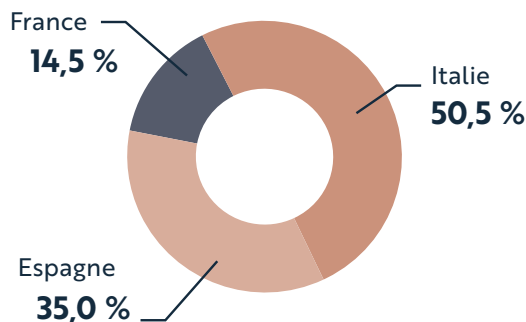
La SCPI Wemo One a vocation à être diversifiée, ce qui signifie qu'aucune classe d'actifs n'a vocation à représenter plus de 50% du patrimoine. La proportion de commerce a donc vocation à diminuer dans le temps.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (% de la valeur du patrimoine)



**85,52 %**

valeur du patrimoine  
en Europe  
Hors France



(1) Cette répartition est provisoire, non garantie et sujette à évolution.

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier de la SCPI Wemo One est composé de 28 actifs situés en Espagne, en Italie et en France, majoritairement hors de l'Hexagone, avec une granularité du portefeuille qui s'accroît au fil des nouvelles acquisitions.



**Gurvan MAHEO**  
Directeur Général



|                                                                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>VALDEPENAS</b>  | <b>COMMERCE</b>      |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                  | DÉCEMBRE 2025        |
| MONTANT (acte en main)                                                                              | 1,7 M€               |
| SURFACE                                                                                             | 1 148 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                   | 7,96 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                | 1                    |



|                                                                                                  |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>FERNO</b>  | <b>COMMERCE</b>      |
| DATE D'ACQUISITION                                                                               | DÉCEMBRE 2025        |
| MONTANT (acte en main)                                                                           | 3,9 M€               |
| SURFACE                                                                                          | 4 165 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                | 7,61 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                             | 1                    |



|                                                                                                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALDEPENAS</b>  | <b>COMMERCE</b>    |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                   | DÉCEMBRE 2025      |
| MONTANT (acte en main)                                                                               | 1,4 M€             |
| SURFACE                                                                                              | 933 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                    | 7,96 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                 | 1                  |



|                                                                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>MARNATE</b>  | <b>COMMERCE</b>      |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                  | DÉCEMBRE 2025        |
| MONTANT (acte en main)                                                                              | 3,1 M€               |
| SURFACE                                                                                             | 3 765 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                   | 6,78 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                | 1                    |



|                                                                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALDEPENAS</b>  | <b>COMMERCE</b>    |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                    | DÉCEMBRE 2025      |
| MONTANT (acte en main)                                                                                | 0,9 M€             |
| SURFACE                                                                                               | 620 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                     | 7,96 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                  | 1                  |



|                                                                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>CASTELLANZA</b>  | <b>COMMERCE</b>      |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                       | DÉCEMBRE 2025        |
| MONTANT (acte en main)                                                                                   | 5,9 M€               |
| SURFACE                                                                                                  | 9 217 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                        | 7,98 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                     | 1                    |



|                                                                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALDEPENAS</b>  | <b>COMMERCE</b>    |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                    | DÉCEMBRE 2025      |
| MONTANT (acte en main)                                                                                | 0,9 M€             |
| SURFACE                                                                                               | 599 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                     | 7,96 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                  | 1                  |



|                                                                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>ASSAGO</b>  | <b>COMMERCE</b>      |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                  | DÉCEMBRE 2025        |
| MONTANT (acte en main)                                                                              | 3,8 M€               |
| SURFACE                                                                                             | 3 792 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                   | 7,67 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                | 1                    |



|                                                                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>VALDEPENAS</b>  | <b>COMMERCE</b>      |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                    | DÉCEMBRE 2025        |
| MONTANT (acte en main)                                                                                | 2,2 M€               |
| SURFACE                                                                                               | 1 500 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                     | 7,96 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                  | 1                    |



|                                                                                                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>RAVENNE</b>  | <b>COMMERCE</b>      |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                   | DÉCEMBRE 2025        |
| MONTANT (acte en main)                                                                               | 5,9 M€               |
| SURFACE                                                                                              | 5 480 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                    | 8,57 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                 | 1                    |



|                                                                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALDEPENAS</b>  | <b>COMMERCE</b>    |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                    | DÉCEMBRE 2025      |
| MONTANT (acte en main)                                                                                | 0,9 M€             |
| SURFACE                                                                                               | 713 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                     | 7,96 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                  | 1                  |



|                                                                                                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>VOGHERA</b>  | <b>COMMERCE</b>      |
| DATE D'ACQUISITION                                                                                   | OCTOBRE 2025         |
| MONTANT (acte en main)                                                                               | 2,6 M€               |
| SURFACE                                                                                              | 2 062 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)                                                    | 7,92 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                                                                                 | 3                    |

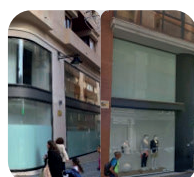
## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

**PERALTA** **LOGISTIQUE**

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | AOÛT 2025            |
| MONTANT (acte en main)                            | 2,6 M€               |
| SURFACE                                           | 9 017 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 8,61 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                    |

**ARGENTAN** **LOGISTIQUE**

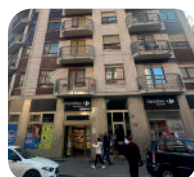
|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | OCTOBRE 2025         |
| MONTANT (acte en main)                            | 5,8 M€               |
| SURFACE                                           | 8 185 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 7,75 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                    |

**HUELVA & ALGÉSIRAS** **COMMERCE**

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | JUILLET 2025         |
| MONTANT (acte en main)                            | 4,2 M€               |
| SURFACE                                           | 4 068 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 9,45 %               |

**MILAN** **ÉDUCATION**

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | JUILLET 2025         |
| MONTANT (acte en main)                            | 5,3 M€               |
| SURFACE                                           | 2 600 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 7,62 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                    |

**TURIN** **COMMERCE**

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | JUILLET 2025       |
| MONTANT (acte en main)                            | 1,1 M€             |
| SURFACE                                           | 700 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 8,07 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                  |

**BADALONA** **LOCAL D'ACTIVITÉ**

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | JUIN 2025            |
| MONTANT (acte en main)                            | 2,4 M€               |
| SURFACE                                           | 1 590 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 8,60 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                    |

**ROME** **COMMERCE**

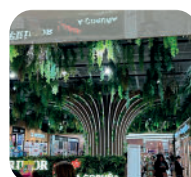
|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | MAI 2025             |
| MONTANT (acte en main)                            | 2,6 M€               |
| SURFACE                                           | 1 125 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 7,42 %               |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                    |

**OURENSE** **COMMERCE**

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | DÉCEMBRE 2024      |
| MONTANT (acte en main)                            | 1,9 M€             |
| SURFACE                                           | 725 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 8,37 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                  |

**FERROL** **COMMERCE**

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | DÉCEMBRE 2024      |
| MONTANT (acte en main)                            | 2,7 M€             |
| SURFACE                                           | 941 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 8,85 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                  |

**AVILÉS** **COMMERCE**

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | DÉCEMBRE 2024      |
| MONTANT (acte en main)                            | 1,2 M€             |
| SURFACE                                           | 725 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 8,37 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                  |

**ORLÉANS (45)** **BUREAUX**

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | SEPTEMBRE 2024       |
| MONTANT (acte en main)                            | 2,6 M€               |
| SURFACE                                           | 1 639 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 12,61 %              |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 7                    |

**DOUAI (59)** **COMMERCE**

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | JUILLET 2024       |
| MONTANT (acte en main)                            | 0,9 M€             |
| SURFACE                                           | 807 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 9,35 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                  |

**BRUAY (62)** **COMMERCE**

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | JUILLET 2024       |
| MONTANT (acte en main)                            | 1 M€               |
| SURFACE                                           | 600 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 8,41 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                  |

**JEREZ** **COMMERCE**

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | JUILLET 2024         |
| MONTANT (acte en main)                            | 0,8 M€               |
| SURFACE                                           | 1 655 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 10,14 %              |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                    |

**ST-POL-SUR-MER (59)** **COMMERCE**

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                | JUILLET 2024       |
| MONTANT (acte en main)                            | 0,6 M€             |
| SURFACE                                           | 308 m <sup>2</sup> |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) | 8,53 %             |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              | 1                  |



# ZOOM SUR 2 ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Loué par TIGROS



**ASSAGO**  (12 km de Milan)

## COMMERCE

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Rendement AEM (non garanti)           | 7,67 %  |
| Durée ferme résiduelle du bail (WALB) | 4,5 ans |
| Montant de l'investissement           | 3,8 M€  |

### Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

#### Localisation stratégique

Banlieue proche de Milan dans une zone résidentielle très dense

#### Qualité du locataire

Acteur majeur du nord de l'Italie avec 75% de ses magasins à moins de 40 km de Milan. Le locataire réalise 1,2 Mds de CA en 2023

#### Captivité du locataire

Locaux construits spécialement pour eux en 2018  
Proche des différents pôles logistiques de l'entreprise

Loué par METRO



**RAVENNE** 

## COMMERCE

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Rendement AEM (non garanti)           | 8,57 %  |
| Durée ferme résiduelle du bail (WALB) | 5,3 ans |
| Montant de l'investissement           | 5,9 M€  |

### Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

#### Localisation stratégique

Actif situé dans une zone d'activité commerciale à l'entrée de Ravenne

Il est situé sur la route principale qui relie le centre-ville de Ravenne et la zone d'activité logistique principale de la ville

#### Qualité du locataire

630 magasins dans toute l'Europe.  
Leader européen de la vente en gros alimentaire

## ÉTAT LOCATIF



**Christophe CANNEAU**  
Directeur Général

### GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE

Le nombre de locataires et d'actifs témoigne d'un patrimoine granulaire. Le risque locatif s'en trouve ainsi mutualisé.

La capitalisation actuelle de la SCPI permet une dispersion du risque satisfaisante. La proportion de commerces est trop importante. Nous travaillons à l'abaisser en dessous de 50% dans les prochains mois. Avec presque 30 actifs en patrimoine, la dispersion du risque au sein de la SCPI Wemo commence à prendre forme.

## UN PATRIMOINE GRANULAIRE



**2,5 M€**

prix moyen  
par actif AEM



**64,2 %**

Poids des locataires  
réalisant plus d'1 milliard  
de CA annuel



**41,6 %**

Poids des  
3 plus gros locataires



**25,6 %**

poids du locataire  
le plus important  
du portefeuille

## DONNÉES LOCATIVES (en fin de trimestre)



**5,7 M€**

loyers nets annuels en place



**0**

état des impayés



**34**

baux

pour

**28**

actifs



**923 K€**

montant des loyers  
encaissés sur le trimestre

## RATIOS FINANCIERS (en fin de trimestre)



**100 %**

TOF\*  
taux d'occupation financier



**8,24 %**

Taux AEM moyen  
du portefeuille



**7,7 ans**

WALT\*  
moyenne



**4,8 ans**

WALB\*  
moyenne

\* Glossaire en page 20.

## ACTUALITÉS

### DISTINCTIONS DE VOTRE SCPI



WEMO ONE

Lauréate du prix de la « **Meilleure SCPI Espoir** » aux Victoires de la Pierre-Papier 2025, remis par Gestion de Fortune.



Première des Grands Prix des SCPI dans la catégorie « **Meilleure Jeune SCPI** » remis par Mieux Vivre Votre Argent - Les Echos



Lauréate du prix Top SCPI 2025 de la « **Meilleure Communication** » pour son bulletin d'information, remis par Tout Sur Mes Finances.

Ces distinctions ne présagent pas de la performance future de la SCPI.

## LES PROJETS ET IDÉES 2026

### RENFORCER LA PRÉSENCE EN EUROPE

#### POUR UNE MEILLEURE GESTION ET PLUS DE PERFORMANCES

Nous souhaitons renforcer la présence de la SCPI en Europe en recrutant des équipes dans chaque pays dans lesquels la SCPI détient des actifs.

L'objectif est double : améliorer notre gestion et sourcer plus efficacement les actifs.

Pour y arriver, nous proposerons en assemblée générale de créer une nouvelle ligne de frais de transaction afin de financer cette stratégie (de l'ordre de 2%).

L'objectif de taux de distribution pour l'année 2026 sera de l'ordre de 10% (non garanti).

### DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE

Au 31 décembre 2025, la répartition géographique est la suivante :

**50,5%** en Italie

**35 %** en Espagne

**14,5 %** en France

Notre objectif 2026 est d'encore accentuer notre diversification géographique en investissant dans de nouveaux pays.

En 2026, la SCPI Wemo ONE devrait investir en Irlande et étudier des actifs en Allemagne, aux Pays-Bas, en Slovaquie et en Croatie.

### DIVERSIFICATION SECTORIELLE

Au 31 décembre 2025, la répartition sectorielle est la suivante :

**73,8%** : commerces

**3,8%** : bureaux

**7,3%** : éducation

**15,1%** : activités

Notre objectif 2026 consistera à faire descendre la part de commerce à moins de 50% et à acquérir des actifs d'hôtellerie et logistiques.

## MARCHÉ DES PARTS



**218,73 €**

VALEUR  
DE RECONSTITUTION



**191,49 €**

VALEUR  
DE RÉALISATION



**200 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART

commission de  
souscription incluse



**180 €**

PRIX DE RETRAIT  
D'UNE PART



**2 932**

NOMBRE  
D'ASSOCIÉS



**375 362**

NOMBRE DE PARTS



**6 mois**

DÉLAI DE JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour du 7<sup>e</sup> mois suivant  
la souscription et son  
règlement



**33,31 M€**

de collecte nette  
au cours du trimestre



**75,07 M€**

de capitalisation



**166 553**

parts créées net  
des retraits  
sur le trimestre

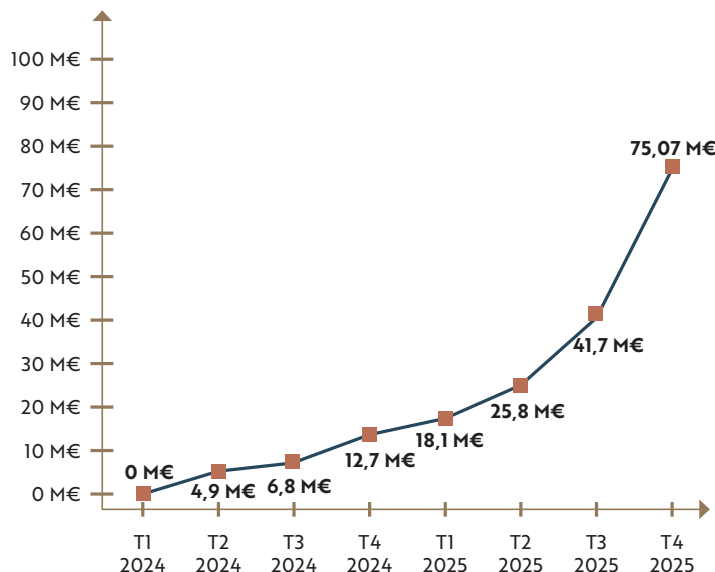
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

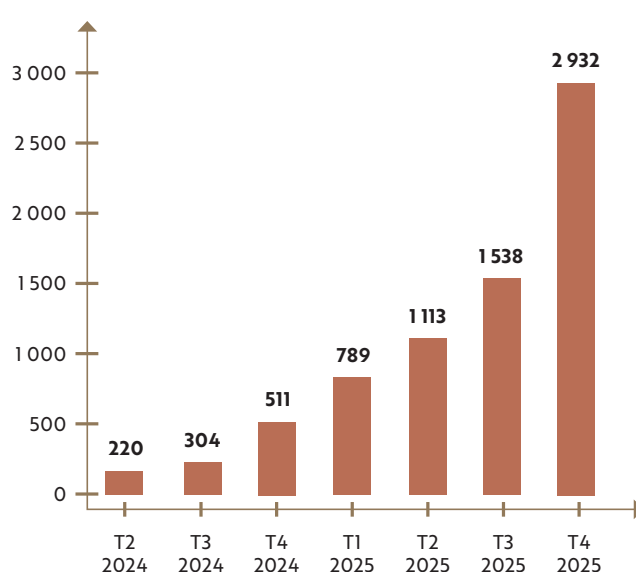
|                                           | T2 - 2024 | T3 - 2024 | T1 - 2024 | T1 - 2025 | T2 - 2025 | T3 - 2025 | T4 - 2025 |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nombre de parts en début de trimestre     | 0         | 24 982    | 34 015    | 64 060    | 91 260    | 129 683   | 208 482   |
| Parts souscrites sur le trimestre         | 24 982    | 9 033     | 30 045    | 27 200    | 38 503    | 78 805    | 166 553   |
| Parts vendues sur le trimestre (retraits) | 0         | 0         | 0         | 0         | 80        | 6         | 327       |
| Nombre de parts en fin de trimestre       | 24 982    | 34 015    | 64 060    | 91 260    | 129 683   | 208 482   | 375 362   |
| Parts en attente de retrait               | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |

Chiffres donnés à titre provisoire, sujet à d'éventuelles modifications.

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## LES FRAIS EN TOUTE TRANSPARENCE

Nous mettons tout en œuvre pour gérer efficacement et valoriser l'épargne que vous nous avez confiée. Les frais présentés ci-dessous représentent la contrepartie de notre engagement dans la gestion de votre investissement. Comme tout placement, l'investissement en SCPI entraîne certains frais. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une période minimale de 8 à 10 ans, afin de lisser les frais de souscription et de gestion dans le temps.

### Frais à l'entrée

Prélevés sur l'épargne investie au moment de la revente des parts



#### FRAIS DE SOUSCRIPTION

**10 % HT du prix de part**  
**12 % TTC du prix de part**

Ils correspondent à :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Les dividendes (non garantis) que vous percevez chaque mois sont nets de l'ensemble des frais. De même, les objectifs de rendement de votre SCPI sont exprimés nets de frais et calculés sur la totalité du capital que vous avez investi.

### Frais à la sortie

Prélevés sur l'épargne investie



#### COMMISSIONS DE CESSIION DES PARTS

**0 €**

La SCPI WEMO ONE n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.



#### COMMISSIONS DE RETRAIT ANTICIPÉ

**0 % du prix de revente de la part**

La SCPI WEMO ONE n'applique pas de frais de retrait anticipé de part.

### Frais liés à la gestion de votre épargne

Prélevés directement sur les loyers perçus



#### COMMISSIONS DE GESTION

**11 % HT des flux encaissés**  
**13,2 % TTC des flux encaissés**

Ils correspondent à :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, etc.



#### COMMISSIONS DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX

**0 % HT du montant des travaux réalisés**

La SCPI WEMO ONE n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Ils correspondent à :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.



#### COMMISSIONS D'ACQUISITION

**0 % du prix d'acquisition net vendeur**

La SCPI WEMO ONE n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (pas de frais de brokerage). Cette position est susceptible d'évoluer au cours de l'année 2026.

Ils correspondent à :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.



#### COMMISSIONS DE CESSIION DES IMMEUBLES

**0 %**

La SCPI WEMO ONE n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (pas de frais de brokerage). Cette position est susceptible d'évoluer au cours de l'année 2026.

Ils correspondent à :

- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.



## INFORMATIONS PRATIQUES

### Délai de jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés dans l'immobilier, l'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du 7<sup>ème</sup> mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

Il est précisé que l'enregistrement de la souscription correspond à l'édition de l'attestation de propriété et au paiement de l'intégralité du prix de souscription.

- En cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu.
- En cas de cessions de parts, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu, l'acquéreur commence à en bénéficier à compter de la même date.

### Rémunération de la société de gestion

| TYPES DE FRAIS                                                        | HT   | TTC    |
|-----------------------------------------------------------------------|------|--------|
| Commission de souscription                                            | 10 % | 12 %   |
| Commission d'acquisition d'actifs                                     | -    | -      |
| Commission de cession d'actifs                                        | -    | -      |
| Commission de ré-investissement                                       | -    | -      |
| Commission de suivi et de pilotage de travaux                         | -    | -      |
| Commission de brokerage / agent immobilier                            | -    | -      |
| Commission sur financement                                            | -    | -      |
| Commission de cession de parts par confrontation ou marché secondaire | -    | -      |
| Commission de retrait anticipée                                       | -    | -      |
| Commission de gestion                                                 | 11 % | 13,2 % |

### Conditions générales de vente de parts

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixée par les Statuts.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante, sauf dans l'hypothèse où la SCPI aurait créé et doté un fonds de remboursement. À la date du visa sur la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place par la SCPI.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement ni la revente des parts.

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de la Société de Gestion.

Un registre des demandes de retrait est tenu au siège de la société. Dans ce registre sont inscrites, par ordre

chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de Gestion. Les demandes de retrait seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent :

- Être formulées au prix de retrait en vigueur (tel qu'indiqué sur le bulletin périodique) ;
- Doivent notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et le nombre de parts concernées.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite :

- Emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- Ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 (deux) mois à compter de la date de compensation des ordres de retrait telle que mentionnée ci-après.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois au cours duquel l'annulation/le retrait a eu lieu sur le registre des associés.

Le nombre de retraits est rendu public périodiquement sur le bulletin d'information périodique.

### Revente de parts sur le marché secondaire

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties.

Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.

Frais : le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus-values éventuellement dégagées au service des impôts (DGFIP) de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.



# GLOSSAIRE

## Délai de jouissance

Le délai qui s'écoule entre votre souscription et la date de perception des premiers revenus potentiels. Ce temps permet à la SCPI d'investir dans de bonnes conditions tout en préservant les intérêts de l'ensemble des associés.

## Durée moyenne des baux restant à courir (WALB)

Contrairement aux baux résidentiels, les baux commerciaux prévoient généralement la possibilité de négocier entre les parties une durée ferme de location plus ou moins importante. Cette négociation permet de sécuriser les futurs loyers de la SCPI, donc de reporter le risque de vide locatif.

## Taux d'occupation financier (TOF)

L'un des objectifs de la SCPI est de maximiser l'occupation de ses immeubles pour permettre la distribution de dividendes. Cet indicateur permet donc de mesurer le rapport entre montant des loyers et indemnités encaissés et la totalité des loyers si le parc de la SCPI était entièrement loué. La différence entre le TOF mesuré et 100% traduit donc la vacance que subit la SCPI et la perte de loyers correspondante.

## Imposition des revenus de droit étranger

Les relations entre la France et la plupart des autres pays européens sont régies par des conventions qui précisent les modalités de paiement de l'impôt sur les revenus fonciers et les plus-values réalisées à l'étranger. En fonction des conventions, il peut arriver que la SCPI réalise les démarches de paiement de l'impôt localement, pour le compte de ses associés. Le dividende ainsi distribué net d'impôt étranger. Afin de rétablir une comparabilité entre les taux de distribution des SCPI, entre celles qui investissent en France uniquement et les SCPI qui investissent à l'étranger, il est désormais possible de réincorporer cet impôt dans le taux de distribution.

## Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix) issue des flux d'investissement et d'encaissement de l'épargnant actualisés. En somme, l'ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d'impôt.

## Taux de distribution (TD)

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé\*, versé au titre de l'année N\*\* (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

$$\text{Taux de distribution} = \frac{\text{Dividende brut versé au titre de l'année n}}{\text{Prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n}}$$

## Le Taux d'occupation physique (TOP)

Le Taux d'occupation physique (TOP) indique la proportion de la surface (en m<sup>2</sup>) louée sur la totalité du patrimoine de la SCPI.

## Le Prix de retrait

Le Prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

## La Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations semestrielles dans l'intervalle, par un expert immobilier, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion.

## La Valeur de reconstitution

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements ...).

## Le SRI

C'est l'indicateur synthétique de risque standardisé à l'échelle de l'Union Européenne, évalué de 1 (risque le plus faible) à 7 (risque le plus élevé), basé sur la volatilité des fonds.

## Le Taux de rendement AEM (acte en main)

C'est le rapport entre le loyer annuel net d'un actif immobilier et son prix d'acquisition droits inclus.

Le Taux de rendement AEM pondéré correspond au rapport entre le loyer annuel net global du portefeuille d'actifs et la somme des prix d'acquisition droits inclus de l'ensemble des actifs.

## Performance Globale Annuelle (PGA)

Le PGA (performance globale annuelle) correspond à la somme du taux de distribution versé au cours de l'année et de la variation du prix de la part entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

\*En France ou à l'étranger

\*\* Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs

# CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

|                                  |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classification :                 | SCPI diversifiée à capital variable                                                                                                                                                   |
| Date de création :               | 17/04/2024                                                                                                                                                                            |
| Durée de détention recommandée : | 8 ans                                                                                                                                                                                 |
| Évaluateur Immobilier :          | BPCE (groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne)                                                                                                                                       |
| Dépositaire:                     | ODDO BHF                                                                                                                                                                              |
| Commissaire aux Comptes :        | Forvis Mazars SA                                                                                                                                                                      |
| Responsable de l'information :   | Ivan VAGIC                                                                                                                                                                            |
| Profil de risque :               | <div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> <div>5</div> <div>6</div> <div>7</div> </div> <div> <div>Risque le plus faible</div> <div>Risque le plus élevé</div> </div> |

## 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.) Le paiement des dividendes dépend du bon paiement par les locataires des loyers.

**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.

**Risque fiscal :** la fiscalité applicable à cet investissement peut-être amené à évoluer dans le temps.

**Risque de levier :** Le recours au crédit par une SCPI pour financer l'acquisition de ses actifs (effet de levier) peut amplifier le rendement potentiel mais augmente également le niveau de risque. En cas de baisse de la valeur des actifs ou de revenus locatifs insuffisants, la SCPI doit continuer à faire face à ses engagements financiers. Cela peut peser sur sa capacité à distribuer des revenus et sur la valeur des parts. L'endettement accroît donc la sensibilité de la SCPI à l'évolution du marché immobilier et des conditions de financement.

## VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE DISPOSITION



Par téléphone

01 88 61 14 11



Par mail

contact@wemo-reim.fr

Échangez directement  
avec le Président



Ivan Vagic

iv@wemo-reim.fr