

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°1

3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2024

valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024



Ivan Vagic

Président WEMO REIM

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous présenter le premier bulletin trimestriel d'information de votre SCPI, WEMO ONE. Depuis son lancement, **6,8 millions d'euros** ont été collectés. Cette dynamique encourageante reflète votre confiance et témoigne de l'attractivité de notre stratégie.

À ce jour, cinq actifs ont été acquis : quatre en France et un en Espagne. Plusieurs autres opportunités sont actuellement à l'étude en Europe. Le déploiement de nos investissements européens s'effectue de manière méthodique et progressive, afin de sélectionner les meilleures opportunités.

**WEMO ONE** se positionne comme la **SCPI des « SMART CAPS »**, une stratégie d'investissement fondée sur la **valeur d'usage** pour le locataire, le **bon positionnement** de l'actif sur son marché et la sélection d'**actifs de taille modérée** (inférieure à 5 millions d'euros).

Notre approche privilégie les actifs dont l'importance pour l'exploitant dépasse leur prix d'acquisition, garantissant ainsi une demande locative durable. Pour mettre en œuvre cette stratégie dans un segment où les opportunités sont rares, nous nous concentrons sur les actifs de taille modérée, qui offrent un

marché plus vaste et accessible. Ce choix permet de conjuguer performance et résilience. En cas de départ d'un locataire, nous sommes en mesure de relouer rapidement l'actif ou de le revendre à un prix « utilisateur », optimisant ainsi le potentiel de plus-value.

De façon générale, les grandes orientations de notre politique d'investissement reposent sur quatre piliers :

- **SMALL CAP** : Nous nous concentrons sur des actifs dont le prix n'excède pas 5 millions d'euros. Ce positionnement permet de négocier dans de meilleures conditions et assure une plus grande résilience grâce à la granularité du patrimoine.
- **EUROPE** : Notre objectif est de renforcer notre présence en Europe, avec une attention particulière, à court terme, pour l'Espagne (1,5 fois la croissance de la France), le Portugal et l'Irlande. D'ici trois ans, nous prévoyons d'avoir 75 % de notre patrimoine en Europe, tout en maintenant 25 % en France.
- **DIVERSIFICATION** : Nous adoptons une stratégie opportuniste en diversifiant nos investissements à travers différentes classes d'actifs, ce qui permet d'absorber les fluctuations économiques tout en réduisant les risques sectoriels.
- **HIGH YIELD** : Nous nous concentrons sur la maximisation de la performance, avec pour objectif d'obtenir le meilleur rendement possible. Nous priorisons la qualité des locataires et la stabilité des revenus locatifs. Cela assure ainsi une optimisation du couple rendement-risque pour permettre des performances durables.

La SCPI WEMO ONE se distingue par une **gestion active**, menée par des entrepreneurs indépendants, ayant eux-mêmes investi dans la SCPI pour un **alignement d'intérêts total** avec les épargnants.

La souscription de parts de la SCPI WEMO ONE est ouverte au comptant, et à **crédit depuis septembre 2024**. Il est également possible de procéder à un démembrement temporaire des parts, selon la clé de répartition disponible sur notre site internet, ou d'opter pour un démembrement viager.

Enfin, le parcours de souscription est entièrement digitalisé, offrant la possibilité de mettre en place des versements programmés ainsi que de réinvestir automatiquement les dividendes.

Nous profitons de ce premier bulletin pour vous remercier de votre confiance.

Ivan Vagic

Président

NB : 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.

## LES CHIFFRES CLÉS



**6,8 M€**

capitalisation



**1,9 M€**

collecte nette  
du trimestre



**200 €**

prix de part



**5,00 €**

dividende brut par part  
en pleine jouissance  
du 3<sup>e</sup> trimestre



**9,5 %<sup>(1)</sup>**

taux de distribution  
cible 2025

(1) 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.

Montants non audités à la date de sortie de ce bulletin. Ils pourront être modifiés le cas échéant.

# DIVIDENDES ET PERFORMANCES

## LES CHIFFRES CLÉS




**5,00 €**  
 dividende brut  
 du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 par part  
 en pleine jouissance  
 (net de frais brut de fiscalité)




**0 %**  
 ratio de dettes  
 et autres  
 engagements

**TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE**



**9,5 %**  
 taux de distribution  
 cible 2025 <sup>(1) (2)</sup>



**7 %**  
 taux de distribution  
 cible sur la durée de détention  
 recommandée des parts (8 ans) <sup>(1)</sup>

(1) Le rendement est **non garanti**. Les performances passées ne présagent 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.

(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.

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Période	Montant brut 2024 pour une part en pleine jouissance	Date de distribution
3 <sup>e</sup> trimestre 2024	5,00 €	octobre 2024
4 <sup>e</sup> trimestre 2024	-	janvier 2025
<b>TOTAL 2024 (6 mois)</b>		

## RÉGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont soumises au régime fiscal défini par l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas assujettie à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont directement imposables sur la part des bénéfices qui leur revient en fonction de leurs droits dans les résultats de la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés, selon leur régime fiscal. Chaque année, la Société de Gestion fournit aux associés un document permettant de remplir leur déclaration de revenus en temps voulu. Étant donné que la SCPI a pour objet la constitution d'un patrimoine immobilier en France et à l'étranger, il est nécessaire de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values d'origine française et étrangère.

### Prélèvement à la source lié à la fiscalité étrangère

WEMO ONE étant propriétaire d'un actif en Espagne, 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.

### 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).

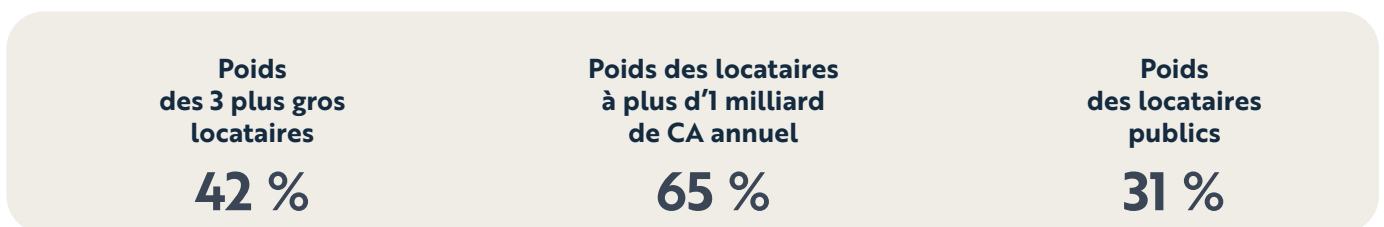
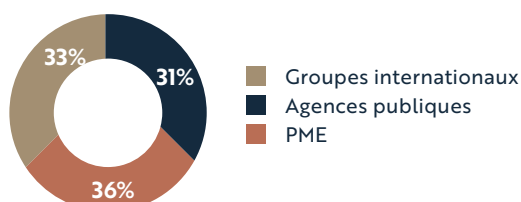
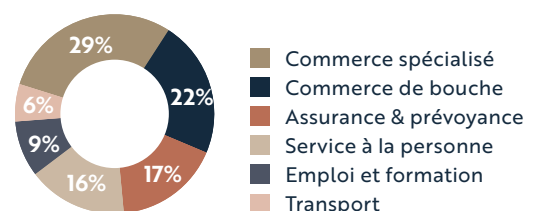
# LE PATRIMOINE DE WEMO ONE

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



Date d'acquisition	Locataires	Typologie de l'actif	Localisation (pays et ville)	Prix d'acquisition (AEM)	Rendement AEM (acte en main non garanti)	WALT (durée résiduelle du bail)
Juillet 2024	PEPCO	commerce	Jerez (Espagne)	810 K€	9,1 %	16 ans
Juillet 2024	Marie Blachère	commerce	St-Pol/Mer (59)	566 K€	8,0 %	5 ans
Juillet 2024	Appats de l'Artois	commerce	Bruay (62)	999 K€	8,7 %	6 ans
Juillet 2024	Appats de l'Artois	commerce	Douai (59)	887 K€	8,7 %	6 ans
Septembre 2024	Multilocataires	bureaux	Orléans (45)	2 654 K€	10,3 %	7 ans
<b>TOTAL</b>				<b>5 916 K€</b>	<b>9,3 %</b>	

## PROFIL TYPE DES LOCATAIRES


**Typologie des locataires**

**Secteurs d'activité**


## ANALYSE DU PATRIMOINE



### PLEIN PHARE SUR L'EUROPE

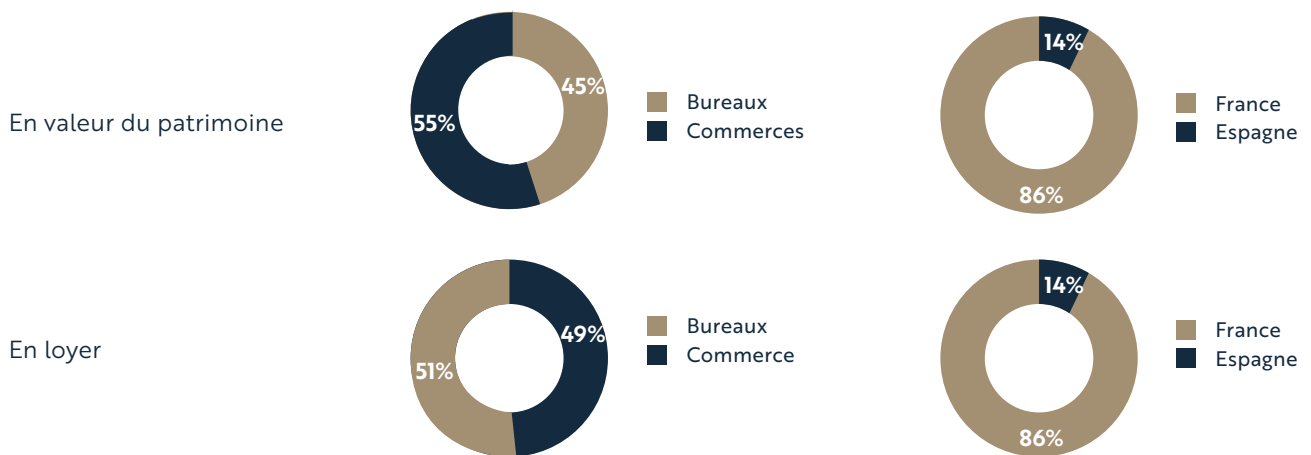
La SCPI WEMO ONE projette de se déployer progressivement en Europe. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2024, la majorité du patrimoine se situe en France pour des questions d'optimisation du rendement. Dès le 4<sup>e</sup> trimestre 2024, la SCPI WEMO ONE a pour objectif de détenir 50 % de son patrimoine en Europe compte-tenu des dossiers en cours d'étude.

**Gurvan MAHEO**  
Directeur Général

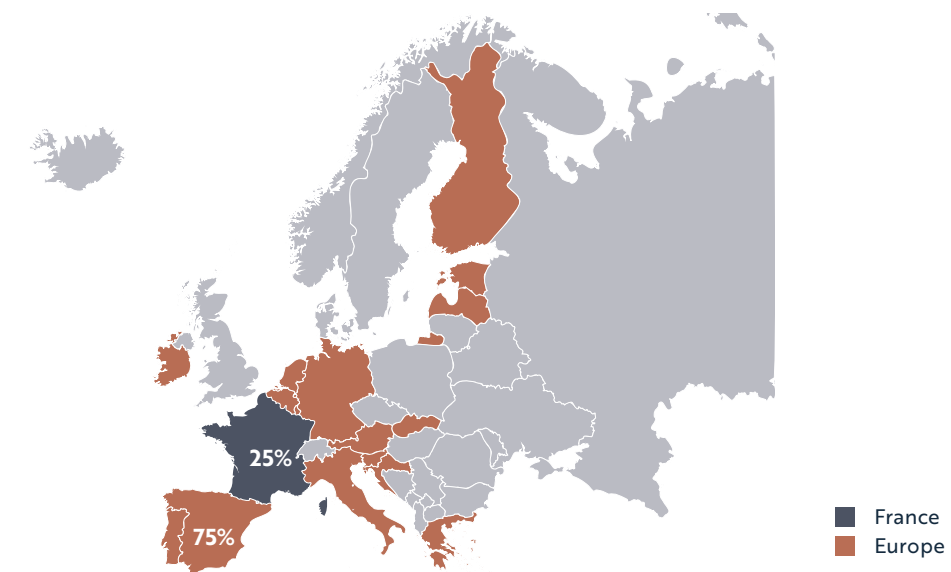
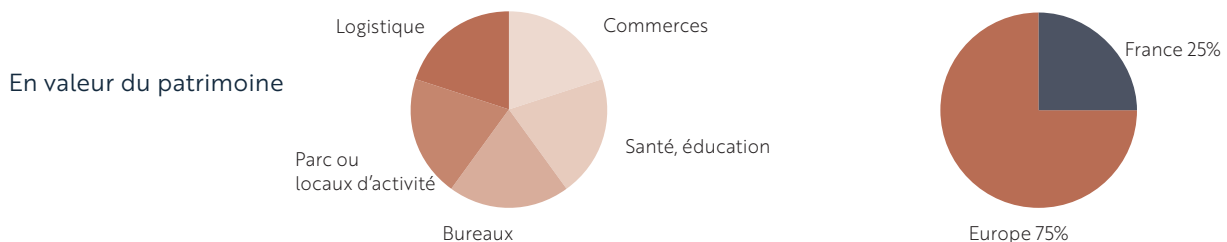
### LE PATRIMOINE ACTUEL

#### Par typologie d'actif

#### Géographique



### LE PATRIMOINE PRÉVISIONNEL à horizon 3 ans



# LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT « SMART CAPS »

La SCPI WEMO ONE a pour objectif de maximiser la performance tout en optimisant le couple rendement risque. Pour y arriver la SCPI se positionne en tant qu'investisseur sur des actifs « d'utilisateurs », ce qui nous permet de créer une réserve de valeur à long terme. C'est pourquoi nous appliquons une stratégie «SMART CAPS» fondée sur la valeur d'usage pour le locataire, le bon positionnement de l'actif sur son marché et la sélection d'actifs de taille modérée.

<p><b>CLASSES D'ACTIFS DIVERSIFIÉES</b></p> <p>COMMERCE    ACTIVITÉ    BUREAU SANTÉ    HÔTELLERIE</p>	<p><b>TYPES D'ACTIFS SMALL CAPS</b></p> <p>ACTIFS DE MOINS DE 5 M€</p>
<p><b>ZONE GÉOGRAPHIQUE EUROPÉENNE</b></p> <p>FRANCE ET AUTRES PAYS DE LA ZONE EURO</p>	<p><b>OBJECTIFS DE PERFORMANCE HIGH YIELD</b></p> <p>TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE : 7%* net de frais, brut de fiscalité</p>

\* rendement **non garanti**

## L'ÉQUIPE POUR METTRE EN ŒUVRE



**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 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.



**Ivan VAGIC**

Président

Fondateur du groupe Wemo, composé de plus de 30 collaborateurs, 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.

## LES ACQUISITIONS



### Leader mondial de la boulangerie Saint-Pol-sur-Mer (59)



#### COMMERCE

Rendement AEM (non garanti)	8,0%
Durée résiduelle du bail (WALT)	5 ans
Montant de l'investissement	0,7 M€

#### Pourquoi cet actif ?

Le Taux d'effort\* du locataire très faible de 3,5%.

Locataire très solide : 850 points de vente en Europe et chiffre d'affaires > 1 milliard d'euros.

L'actif est situé à proximité immédiate des grands enseignes nationales au sein de la zone d'activité.

\*taux d'effort : loyer / chiffre d'affaires



### Leader européen du commerce de détail Jerez (Espagne)



#### COMMERCE

Rendement AEM (non garanti)	9,1%
Durée résiduelle du bail (WALT)	16 ans
Montant de l'investissement	0,8 M€

#### Pourquoi cet actif ?

Le locataire est un groupe international qui réalise près de 3 milliards d'euros de CA.

Le groupe exploite plus de 4 880 magasins dans 30 pays d'Europe.

PEPCO se positionne comme un distributeur de produits à prix réduits multimodaux.

Le locataire a réalisé des travaux de rénovation importants dans le local et est engagé avec un bail de 17 ans dont 5 fermes.

## LES ACQUISITIONS



### Sale & lease back de 2 magasins de pêche Lens (59 et 62)



#### COMMERCE

Rendement AEM (non garanti)  
Durée résiduelle du bail (WALT)  
Montant de l'investissement

8,7%  
9 ans  
1,9 M€

#### Pourquoi cet actif ?

Le locataire est un entrepreneur indépendant qui maîtrise parfaitement son activité car il l'exerce avec succès depuis 17 ans et exploite plusieurs points de ventes dans la région.

Le taux d'effort est faible et le locataire est solvable. La cession des murs lui permettra de financer l'ouverture de nouveaux magasins car la marque est en pleine expansion.

WEMO ONE se positionne comme un acteur du développement économique des territoires.



### Bureaux au pied de la gare Orléans (45)



#### BUREAUX

Rendement AEM (non garanti)  
Durée résiduelle du bail (WALT)  
Montant de l'investissement

10,3%  
7 ans  
2,6 M€

#### Pourquoi cet actif ?

L'emplacement est stratégique au pied de la gare.

Locataires de premier rang : groupes internationaux (banque, transport) et agences parapubliques.

Chaque plateau est loué à un locataire différent ce qui permet de répartir le risque locatif.

La plupart des locataires ont renouvelé leur bail en 2024, ce qui sécurise les flux locatifs.

Parmi les locataires :

Sogecap (Société Générale), Agefiph (agence publique), Camieg (caisse de retraite EDF), APEC (agence publique).

# ÉTAT LOCATIF

## GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE



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

Il est utile de préciser que la capitalisation actuelle de la SCPI permet une diversification par classe d'actifs limitée.

**Christophe CANNEAU**  
*Directeur Général*



**1,2 M€**

prix moyen par actif  
AEM



**15 %**

poids du locataire  
le plus important  
du portefeuille

## DONNÉES LOCATIVES



**555 K€**

loyers annuels en place



-

état des impayés



**11** pour **5**

locataires actifs



**59 K€**

montant des loyers  
encaissés au 3<sup>e</sup> Trimestre 2024

## RATIOS FINANCIERS



**100 %**

**TOF\***  
taux d'occupation  
financier



**100 %**

**TOP\***  
taux d'occupation  
physique



**8,8 ans**

**WALT\***  
moyenne



**3,6 ans**

**WALB\***  
moyenne

\* Glossaire en page 11.



# MARCHÉ DES PARTS


**PRIX DE SOUSCRIPTION**
**200 €/part**

commission de souscription incluse


**PRIX DE RETRAIT**
**180 €/part**

**DÉLAI DE JOUISSANCE**
**6 mois**

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

**NOMBRE DE PARTS**
**34 015**

**304**

associés


**1,9 M€**

 de collecte nette  
 au 3<sup>e</sup> trimestre 2024

**6,8 M€**

de capitalisation

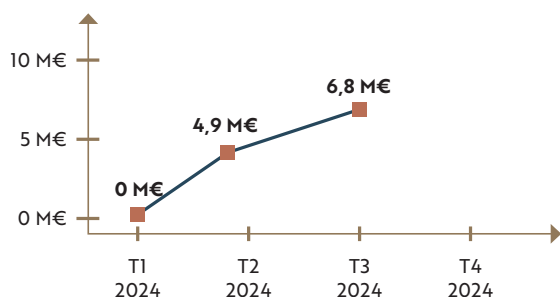

**9 033**

 parts créées net  
 des retraits sur le trimestre

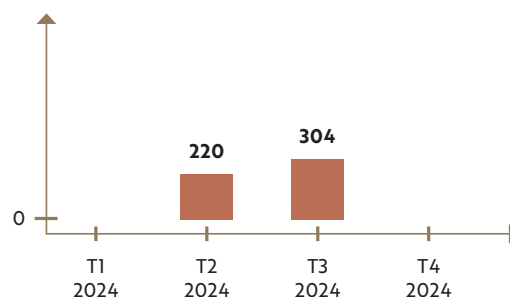
## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024	4 <sup>e</sup> trimestre 2024
Nombre de parts en début de trimestre	0	24 982	-
Parts souscrites sur le trimestre	24 982	9 033	-
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	0	0	-
Nombre de parts en fin de trimestre	24 982	34 015	-
Parts en attente de retrait	0	0	-

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS (en fin de trimestre)



## 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 en 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 (exprimés en HT)	WEMO ONE
Commission de souscription	<b>10%</b>
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	<b>11%</b>

### 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 fixées 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. A 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 inscrite 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 à la recette des impôts 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 potentiel. 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.

A titre d'illustration, l'IEIF calcule au 31 décembre 2021 un taux d'occupation moyen des SCPI de 93,1%.

## 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 est amputé de l'impôt. 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.

\*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

<b>Classification :</b>	SCPI diversifiée à capital variable
<b>Date de création :</b>	17/04/2024
<b>Durée de détention recommandée :</b>	8 ans
<b>Évaluateur Immobilier :</b>	BPCE (groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne)
<b>Dépositaire:</b>	ODDO BHF
<b>Commissaire aux Comptes :</b>	MAZARS
<b>Responsable de l'information :</b>	Ivan VAGIC
<b>Profil de risque :</b>	

## 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.

## VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE DISPOSITION



Par téléphone

01 88 61 14 10



Par mail

contact@wemo-reim.fr

Échangez  
directement avec  
Le Président



Ivan Vagic  
06 12 47 35 28

iv@wemo-reim.fr