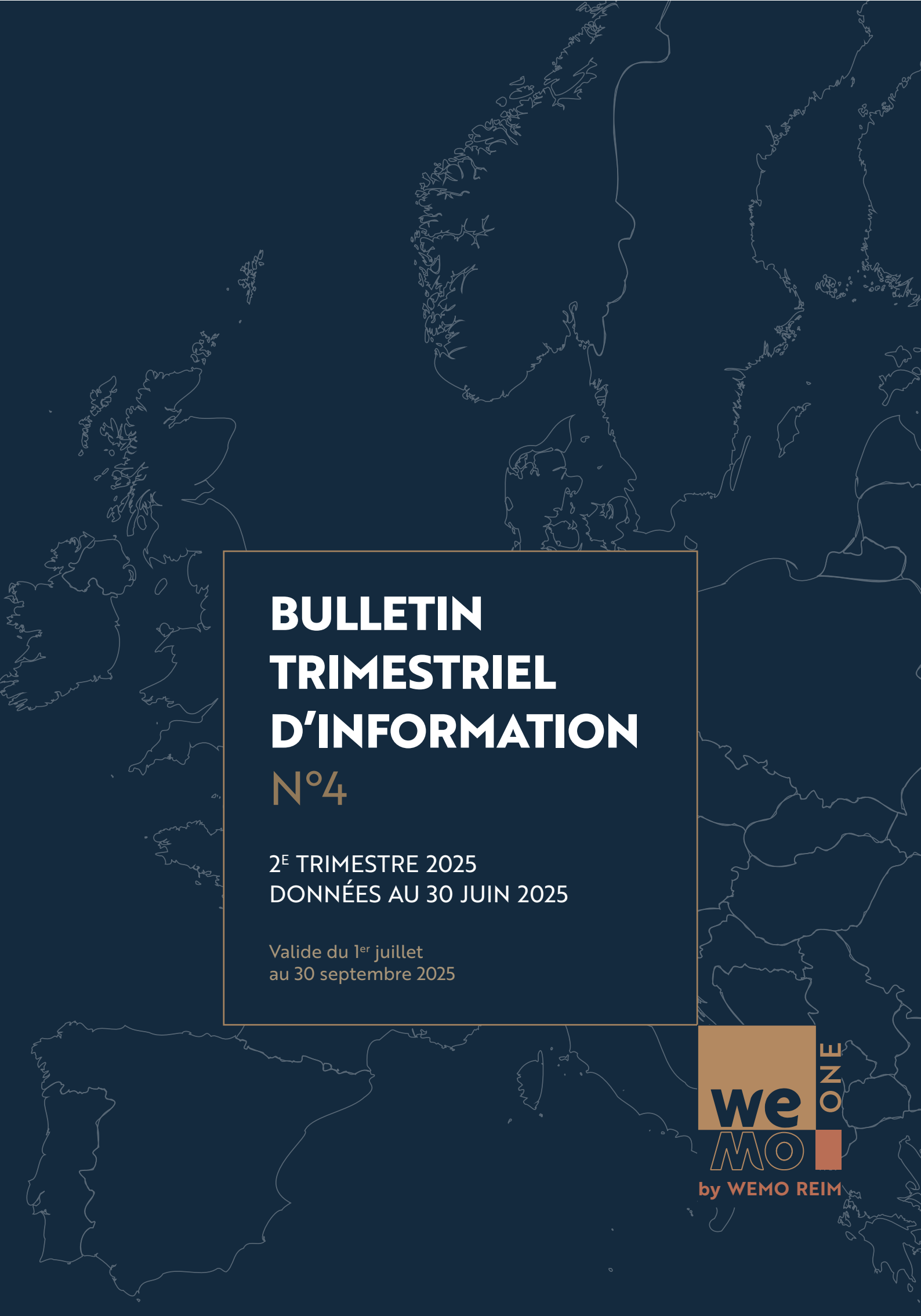




# **BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION**

## **N°4**

**2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2025  
DONNÉES AU 30 JUIN 2025**

Valide du 1<sup>er</sup> juillet  
au 30 septembre 2025



**Ivan Vagic**  
Président WEMO REIM



\* Cf page 14 pour plus d'informations.

### Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous partager les résultats du 2<sup>e</sup> trimestre 2025 de votre SCPI Wemo One. Ce trimestre marque une nouvelle étape importante dans notre stratégie d'expansion européenne :

- **La plus-value latente** du portefeuille est de **+ 2,62 M€** au 30/06/2025 ;
- **La valeur de reconstitution est de 215,60 € soit +7,80 %** par rapport au prix de la part (200 €) ;
- La distribution du dividende sera **mensualisée** à compter du mois de juillet 2025 (mise en paiement en août) ;
- Le Taux de distribution cible (non garanti) pour l'année 2025 est **rehaussé à 10% au lieu de 9,50 %** ;
- **Signature de 4 nouveaux actifs** en Europe : **1 en Espagne** et **3 en Italie** ;
- Objectif stratégique atteint : **78,63 % du patrimoine est désormais situé en Europe** (hors France), conformément à notre engagement ;
- **Dividende brut par part en pleine jouissance de 7,50 € pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2025**, portant le **taux de distribution à 11,25 %<sup>(1)</sup>** sur les 12 derniers mois pour une part en pleine jouissance.

Ces résultats illustrent la qualité de notre gestion, l'efficacité du déploiement des capitaux selon notre politique d'investissement, et la résilience de notre portefeuille locatif.

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. Il est toujours utile de rappeler que la performance n'est pas garantie et qu'investir en SCPI comporte des risques.

Nous sommes également fiers de vous annoncer que la SCPI Wemo One a été primée à trois reprises au cours du trimestre.

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

**Ivan Vagic**  
Président WEMO REIM

## LES CHIFFRES CLÉS



**25,81 M€**

capitalisation



**7,70 M€**

collecte nette  
du trimestre



**8,40 %**

Taux AEM Moyen  
du portefeuille



**78,63 %**

valeur du patrimoine  
en Europe  
(hors France)



**200 €**

prix de part



**215,60 €**

valeur de  
reconstitution



**7,50 €**

dividende brut par part  
en pleine jouissance  
du trimestre



**11,25 %<sup>(1)</sup>**

taux de distribution  
12 mois glissants  
du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 1<sup>er</sup> juillet 2025

(1) 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.

## 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.

# 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

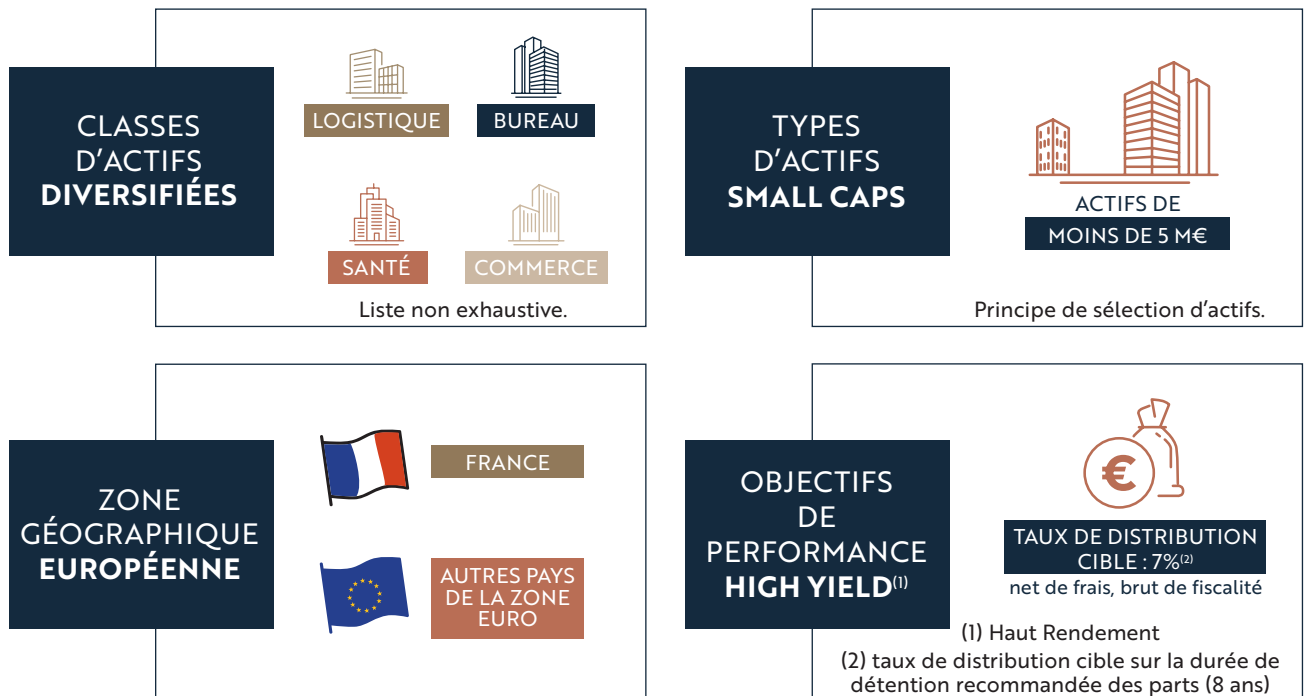
■ Un actif à **forte valeur d'usage**, par sa localisation et sa taille, permet une remise en location optimisée.

■ 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 À L'ÉCHELLE MACRO

La SCPI WEMO ONE est une SCPI de rendement dont l'objectif est d'investir dans des actifs diversifiés (cf. note d'information pour plus de précisions) en France et en Europe.



## L'ÉQUIPE



**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

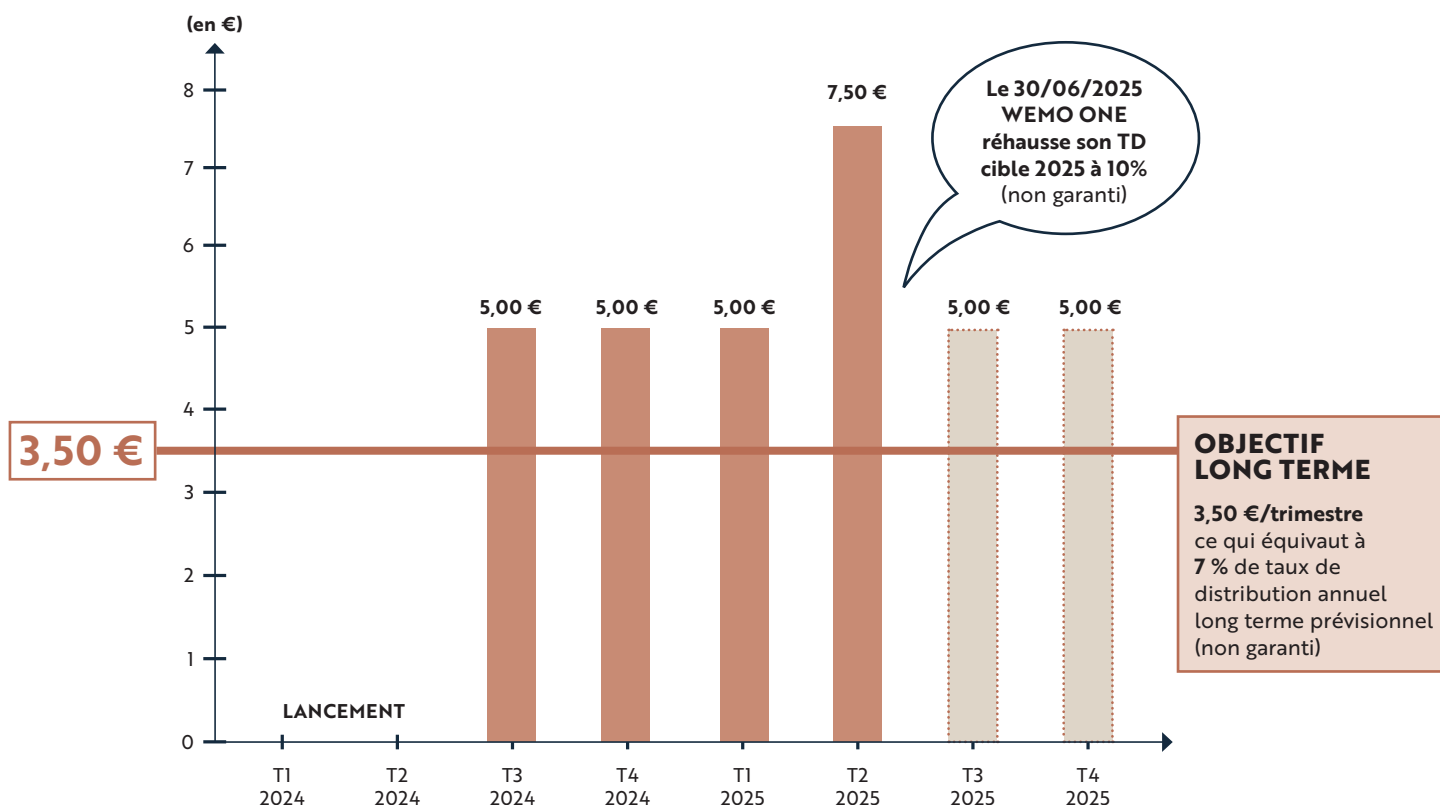
Avec plus de 10 ans d'expérience en immobilier, dont 6 en tant que gérant financier et membre du comité d'investissement, il a géré des SCPI, OPCI et SLP, totalisant près de 3 milliards d'euros d'actifs sous gestion.



**Ivan VAGIC**  
Président

Fondateur du groupe Wemo en 2017, société de plus de 40 collaborateurs, il est titulaire d'un Master 2 de management de l'immobilier de l'Université Paris Dauphine et témoigne de plus de 10 ans d'expérience en immobilier.

# PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION



**11,25 %<sup>(1)</sup>**

Taux de distribution déjà acquis sur les 12 derniers mois pour une part en pleine jouissance

■ Dividende brut versé par part en pleine jouissance  
□ Dividende brut prévisionnel par part en pleine jouissance



**11,25 %**

distribution acquise sur les 12 derniers mois pour une part en pleine jouissance<sup>(1)</sup>



**10 %**

taux de distribution cible non garanti pour l'année 2025<sup>(2)</sup>

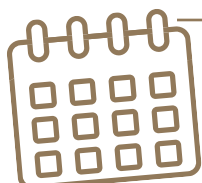


**7,50 €**

distribution du trimestre, montant supérieur à l'objectif<sup>(1)</sup>

(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 très 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.



**Juillet 2025**

Prochain versement des dividendes du 2<sup>e</sup> trimestre 2025

**7,50 €** brut par part en pleine jouissance

# DIVIDENDES ET PERFORMANCES

## LES CHIFFRES CLÉS

### TAUX DE DISTRIBUTION sur 12 mois



**11,25 %** <sup>(1)</sup>

Total versé  
du 1<sup>er</sup> juillet 2024  
au 1<sup>er</sup> juillet 2025.

### DIVIDENDE DISTRIBUÉ DU TRIMESTRE



**7,50 €**

par part en pleine jouissance  
(net de frais et  
brut de fiscalité)

### 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).

(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.

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

| Période                        | Montant brut du dividende<br>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  | 5,00 €                                                          | janvier 2025         |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 | 5,00 €                                                          | avril 2025           |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2025  | 7,50 €                                                          | juillet 2025         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>22,50 €</b>                                                  |                      |

## RÉGIME FISCAL

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

WEMO ONE étant propriétaire de plusieurs actifs 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).

|                                                       | Associés soumis<br>à l'impôt sur les sociétés | Associés soumis<br>à l'impôt sur le revenu |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Dividende brut par part en pleine jouissance          | 7,50 €                                        | 7,50 €                                     |
| Revenus fonciers - France                             | 2,22 €                                        | 2,22 €                                     |
| Revenus fonciers - Étranger (bruts de fiscalité)      | 4,50 €                                        | 4,50 €                                     |
| Prélèvements à la source - Revenus fonciers étrangers | -0,85 €                                       | -0,85 €                                    |
| Revenus financiers                                    | 0,78 €                                        | 0,78 €                                     |
| Prélèvements à la source - Revenus financiers         | -                                             | -0,23 €                                    |
| <b>Dividende net</b>                                  | <b>6,65 €</b>                                 | <b>6,41 €</b>                              |

# ANALYSE DE LA VALORISATION DES PARTS

## Tunnel de valeur de reconstitution

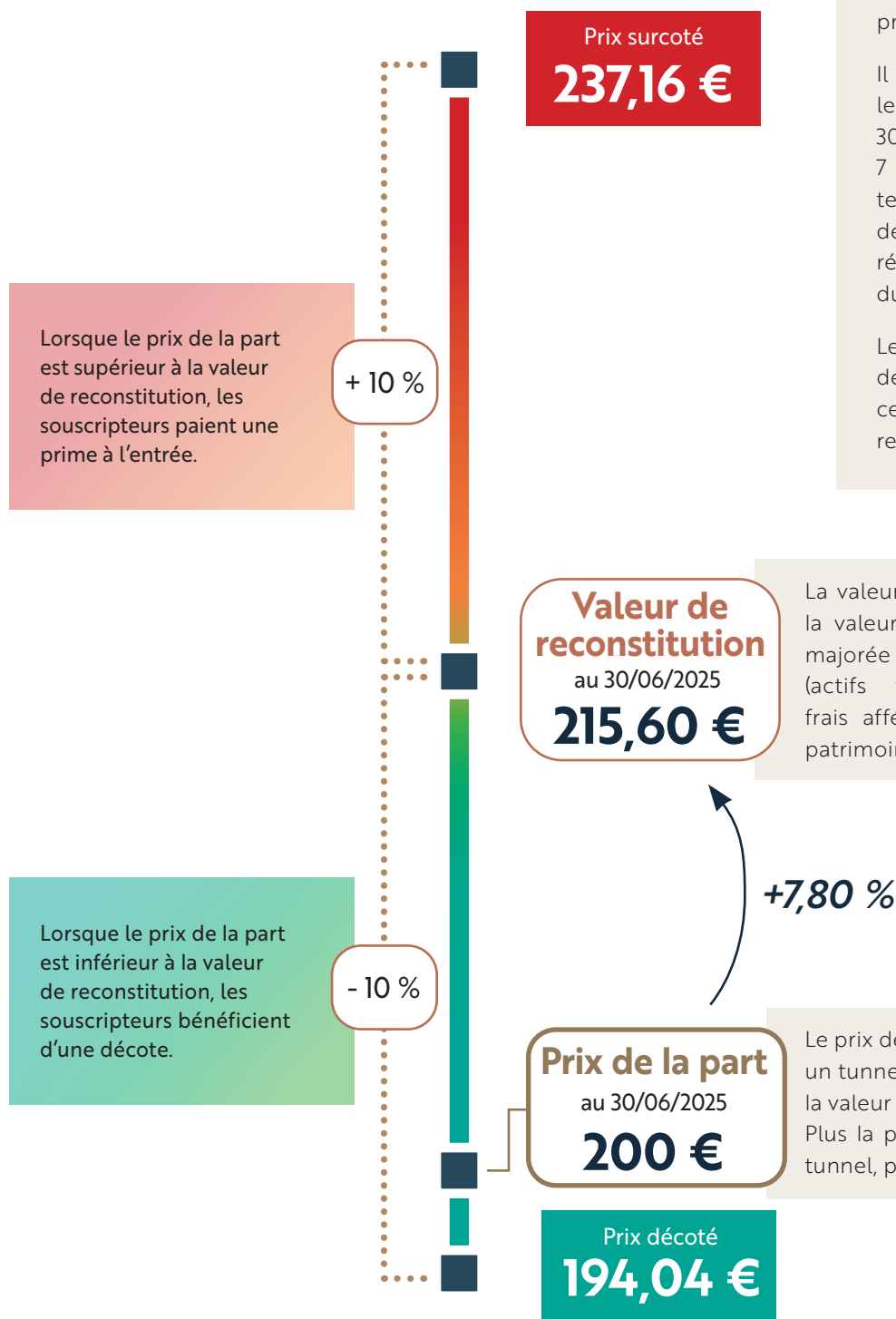
La valeur de reconstitution est proche de la valeur au 31/12/2024.

Il est utile de préciser que les liquidités disponibles au 30/06/2025 s'élèvent à plus de 7 M€ et que pour des raisons techniques, les deux acquisitions de Milan et Turin n'ont pu être réalisées que le 1<sup>er</sup> juillet au lieu du 30 juin 2025.

Les deux actifs sont d'ores et déjà en plus-value latente et cela aurait impacté la valeur de reconstitution à la hausse.

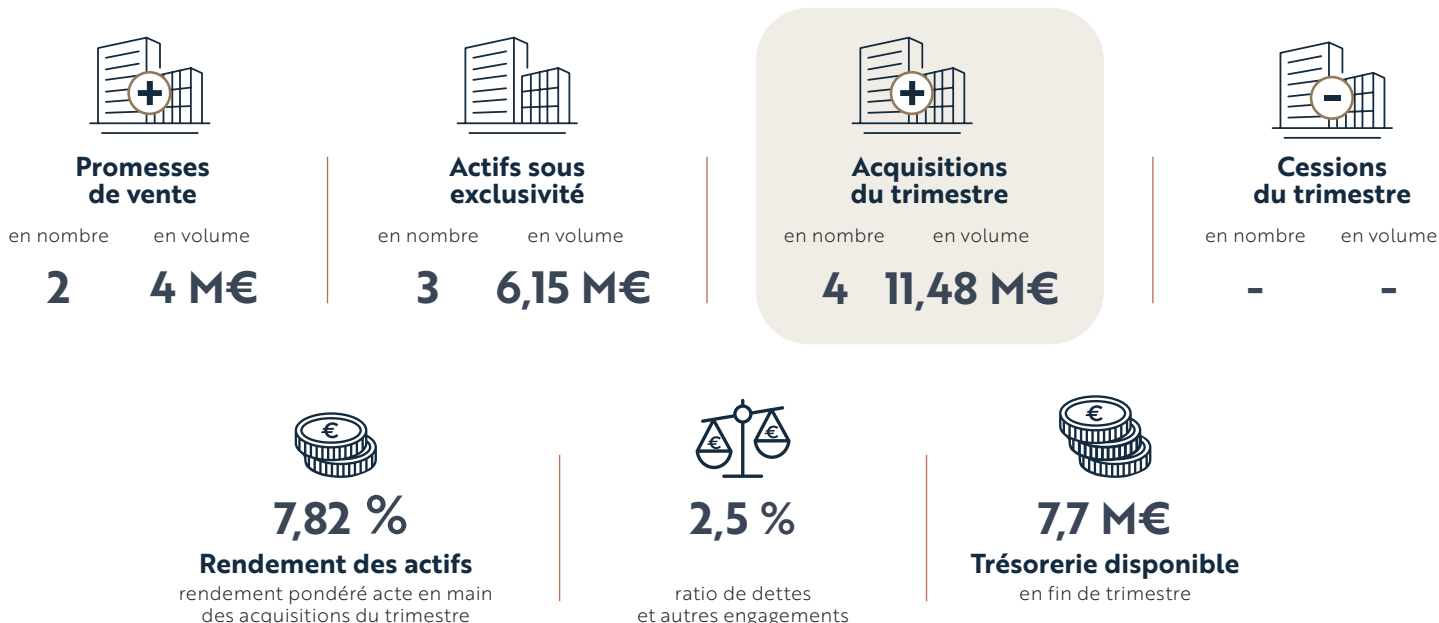
La valeur de reconstitution est égale à la valeur vénale des actifs expertisés, majorée des autres actifs de la SCPI (actifs financiers), augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine.

Le prix de la part doit toujours être dans un tunnel de +10% / -10 % par rapport à la valeur de reconstitution. Plus la part est positionnée en bas du tunnel, plus le prix est intéressant.



# LE PATRIMOINE DE WEMO ONE

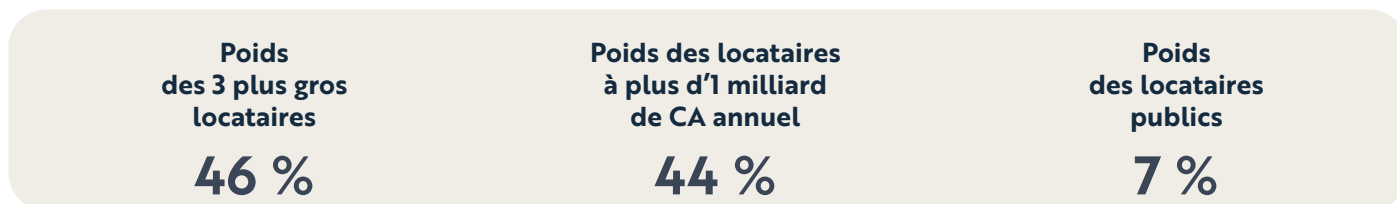
## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



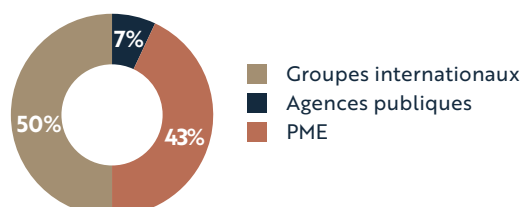
| Date d'acquisition | Locataires | Typologie de l'actif | Localisation (pays et ville) | Prix d'acquisition (AEM) | Rendement AEM (acte en main non garanti) | WALB (durée résiduelle du bail) |
|--------------------|------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| Juin 2025          | Criven     | Activité             | Badalona                     | 2,4 M€                   | 8,60%                                    | 12 ans                          |
| Juin 2025          | McDonald's | Commerce             | Rome                         | 2,6 M€                   | 7,42%                                    | 5 ans                           |
| Juillet 2025       | Mohole     | Éducation            | Milan                        | 5,3 M€                   | 7,62%                                    | 5 ans                           |
| Juillet 2025       | Carrefour  | Commerce             | Turin                        | 1,1 M€                   | 8,07%                                    | 2 ans                           |

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

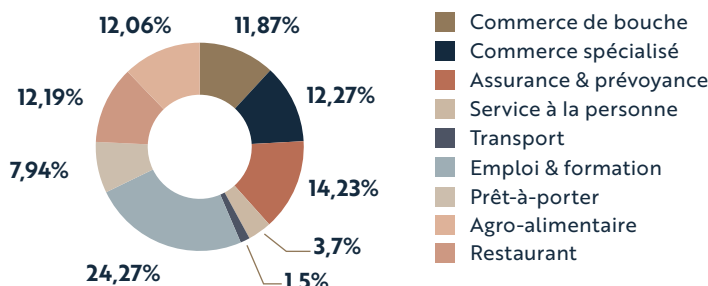
## PROFIL TYPE DES LOCATAIRES sur l'ensemble du patrimoine



### Typologie des locataires



### Secteurs d'activités



## ANALYSE DU PATRIMOINE

### CHIFFRES CLÉS

PRIX D'ACQUISITION  
NET VENDEUR

**21 M€**

VALEUR D'EXPERTISE  
AU 30/06/2025

**23,62 M€**

PLUS OU MOINS VALUE  
LATENTE

**+ 2,62 M€**

RENDEMENT MOYEN  
ACTE EN MAIN  
DU PATRIMOINE (NON GARANTI)

**8,40 %**

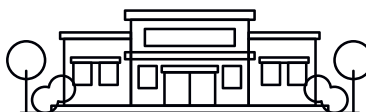
### TYPLOGIE D'ACTIFS (% de la valeur du patrimoine)<sup>(1)</sup>



Activités  
**12 %**



Éducation  
**22 %**



Commerces  
**54 %**



Bureaux  
**12 %**

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



**78,63 %**

valeur du patrimoine  
en Europe  
Hors France

France

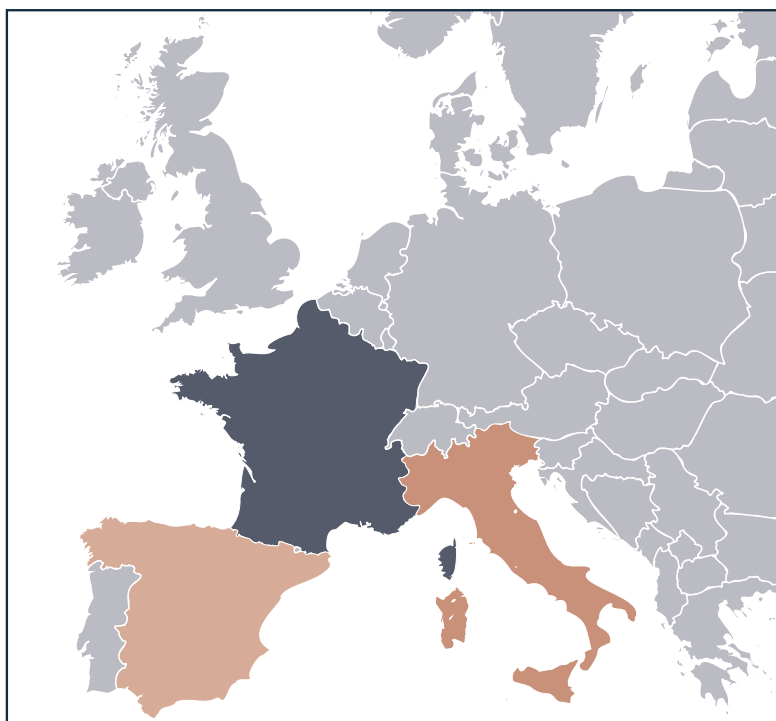
**21,37 %**

Italie

**39,02 %**

Espagne

**39,61 %**



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

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER



### MILAN

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### ÉDUCATION

|                      |
|----------------------|
| JUILLET 2025         |
| 5,3 M€               |
| 2 436 m <sup>2</sup> |
| 7,62 %               |
| 1                    |



### TURIN

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                    |
|--------------------|
| JUILLET 2025       |
| 1,1 M€             |
| 700 m <sup>2</sup> |
| 8,07 %             |
| 1                  |



### BADALONA

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### LOCAL D'ACTIVITÉ

|                      |
|----------------------|
| JUIN 2025            |
| 2,4 M€               |
| 1 590 m <sup>2</sup> |
| 8,60 %               |
| 1                    |



### ROME

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                      |
|----------------------|
| MAI 2025             |
| 2,6 M€               |
| 1 125 m <sup>2</sup> |
| 7,42 %               |
| 1                    |



### OURSSE

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                    |
|--------------------|
| DÉCEMBRE 2024      |
| 1,5 M€             |
| 725 m <sup>2</sup> |
| 8,35 %             |
| 1                  |



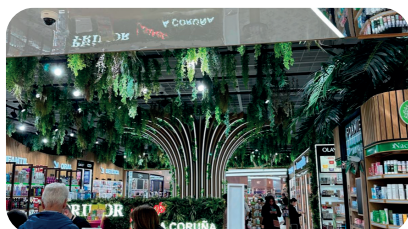
### FERROL

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                    |
|--------------------|
| DÉCEMBRE 2024      |
| 2,7 M€             |
| 941 m <sup>2</sup> |
| 8,66 %             |
| 1                  |

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER



### AVILÉS

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                    |
|--------------------|
| DÉCEMBRE 2024      |
| 1,2 M€             |
| 725 m <sup>2</sup> |
| 8,37 %             |
| 1                  |



### ORLÉANS (45)

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### BUREAUX

|                      |
|----------------------|
| SEPTEMBRE 2024       |
| 2,6 M€               |
| 1 639 m <sup>2</sup> |
| 10,61 %              |
| 7                    |

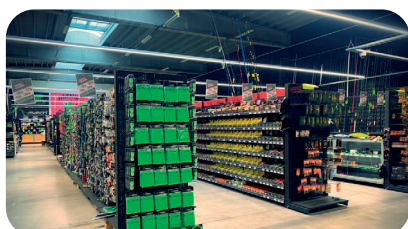


### BRUAY (62)

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                    |
|--------------------|
| JUILLET 2024       |
| 0,9 M€             |
| 600 m <sup>2</sup> |
| 8,18 %             |
| 1                  |



### DOUAI (59)

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                    |
|--------------------|
| JUILLET 2024       |
| 0,9 M€             |
| 707 m <sup>2</sup> |
| 9,1 %              |
| 1                  |

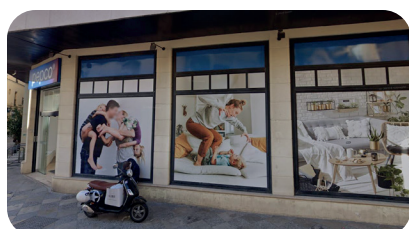


### SAINT-POL-SUR-MER (59)

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                    |
|--------------------|
| JUILLET 2024       |
| 0,6 M€             |
| 308 m <sup>2</sup> |
| 8,23 %             |
| 1                  |



### JEREZ

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| DATE D'ACQUISITION                                |
| MONTANT (acte en main)                            |
| SURFACE                                           |
| TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM) |
| NOMBRE DE LOCATAIRES                              |

### COMMERCE

|                      |
|----------------------|
| JUILLET 2024         |
| 0,8 M€               |
| 1 655 m <sup>2</sup> |
| 9,42 %               |
| 1                    |

# 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



**1,90 M€**  
prix moyen par actif  
AEM



**22,01 %**  
poids du locataire  
le plus important  
du portefeuille

## DONNÉES LOCATIVES



**1 920 K€**  
loyers annuels en place



**-**  
état des impayés



**18** pour **12**  
locataires actifs



**349 K€**  
montant des loyers  
encaissés sur le trimestre

## RATIOS FINANCIERS



**100 %**  
**TOF\***  
taux d'occupation  
financier



**8,40 %**  
Taux AEM moyen  
du portefeuille



**8,1 ans**  
**WALT\***  
moyenne



**4,9 ans**  
**WALB\***  
moyenne

\* Glossaire en page 18.

# ACTUALITÉS

## DISTINCTIONS DE VOTRE SCPI



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.

## LA PRESSE



### Les SCPI les mieux placées pour augmenter leur prix de part

Plusieurs sociétés civiles de placement immobilier affichent un prix de part fortement décoté en début d'année 2025. C'est d'ailleurs le cas de quelques très jeunes SCPI comme **Wemo One**, lancée par Wemo REIM en 2024»

Retrouvez l'article : [abcbourse.com](https://abcbourse.com) (28/04/2025)



### Le taux de distribution de Wemo One devrait encore avoisiner 10 % en 2025.

Ce positionnement s'explique par le fait que nos marges de négociations sont plus fortes sur le créneau des « petits actifs » car les acteurs institutionnels y sont moins présents."

Retrouvez l'article : [investir.lesechos.fr](https://investir.lesechos.fr) (15/05/2025)



### La SCPI Wemo One entre sur le marché italien avec un McDonald's à Rome

"La SCPI **Wemo One** poursuit son expansion européenne avec une première acquisition en Italie [...]"

Elle investit à Rome dans un restaurant McDonald's, symbole d'un actif emblématique, sécurisé et générateur de rendement."

Retrouvez l'article : [pierrepapier.fr](https://pierrepapier.fr) (21/05/2025)

## MENSUALISATION DES DIVIDENDES



La SCPI WEMO ONE versera ses dividendes mensuellement à partir du mois de juillet 2025 (pour le premier versement mi-août).

La SCPI WEMO ONE poursuit son engagement en faveur d'une gestion plus fluide, plus proche des

attentes des investisseurs, en mettant en place la mensualisation du versement des dividendes.

Cette décision mûrement réfléchie, vise à améliorer la gestion de trésorerie des porteurs de parts, notamment pour ceux ayant recours au crédit.

# MARCHÉ DES PARTS



VALEUR  
DE RECONSTITUTION  
**215,60 €**



VALEUR  
DE RÉALISATION  
**186,90 €**



PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART  
**200 €**

commission de souscription incluse



PRIX DE RETRAIT  
D'UNE PART  
**180 €**



Nombre de parts  
**129 683**



Délai de jouissance  
**6 mois**

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



**1 113**  
associés



**7,7 M€**  
de collecte nette  
au cours du trimestre



**25,81 M€**  
de capitalisation



**38 423**

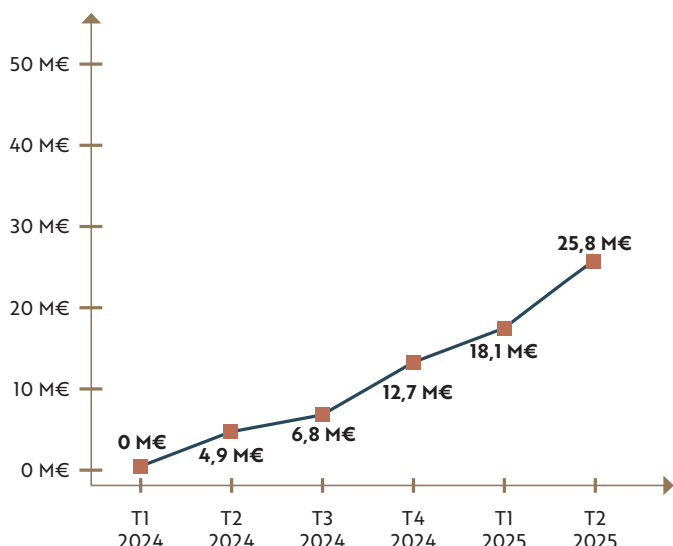
parts créées net  
des retraits sur le trimestre

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

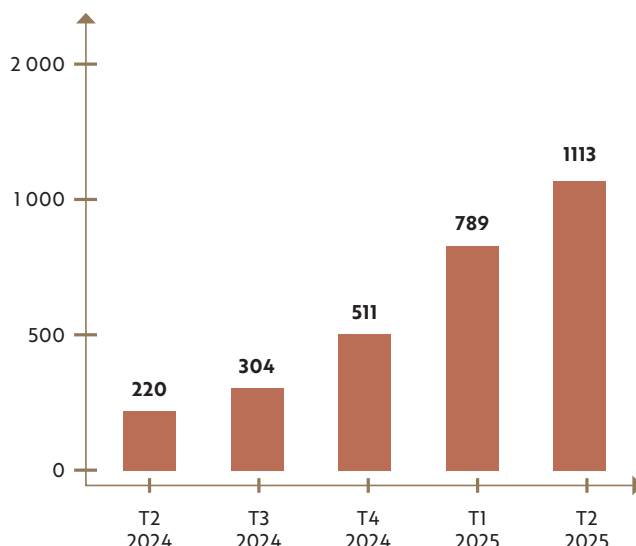
## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

|                                           | 2 <sup>e</sup> trimestre 2024 | 3 <sup>e</sup> trimestre 2024 | 4 <sup>e</sup> trimestre 2024 | 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 | 2 <sup>e</sup> trimestre 2025 |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Nombre de parts en début de trimestre     | 0                             | 24 982                        | 34 015                        | 64 060                         | 91 260                        |
| Parts souscrites sur le trimestre         | 24 982                        | 9 033                         | 30 045                        | 27 200                         | 38 503                        |
| Parts vendues sur le trimestre (retraits) | 0                             | 0                             | 0                             | 0                              | 80                            |
| Nombre de parts en fin de trimestre       | 24 982                        | 34 015                        | 64 060                        | 91 260                         | 129 683                       |
| Parts en attente de retrait               | 0                             | 0                             | 0                             | 0                              | 0                             |

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS (en fin de trimestre)



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



#### 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).

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).

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. 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 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.

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 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.

\*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