BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°9

3e trimestre 2026

Données au 30 septembre 2026
Valide du 1er octobre au 31 décembre 2026

by WEMO REIM

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 :	1 2 **3** 4 5 6 7 — Risque le plus faible / Risque le plus élevé

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 préjugent 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 révèleraient 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.

Risque de change : La SCPI est susceptible d'investir dans des actifs situés hors de la zone euro, notamment au Royaume-Uni. Les revenus locatifs perçus et la valeur des actifs concernés sont alors libellés dans une devise autre que l'euro. Une évolution défavorable du taux de change de cette devise contre l'euro peut réduire le montant des loyers encaissés converti en euros, la valeur des actifs détenus et, par conséquent, la valeur des parts et le montant des dividendes distribués. La société de gestion peut, sans y être tenue, mettre en place des instruments de couverture de change ; ces couvertures ne sont ni systématiques ni intégrales et peuvent elles-mêmes générer un coût.

Risque de concentration locative : Le patrimoine de la SCPI peut, à certaines dates, présenter une concentration significative sur un nombre limité de locataires. La défaillance, le départ ou la renégociation à la baisse du bail de l'un de ces principaux locataires est susceptible d'affecter de manière sensible le montant des loyers encaissés, le taux d'occupation financier et, en conséquence, le montant des revenus distribués et la valeur des parts.

L'édito du Président

CHIFFRES CLÉS
du trimestre

CAPITALISATION
166,0 M€

COLLECTE NETTE
DU TRIMESTRE
19,6 M€

TAILLE MOYENNE PAR ACTIF
(hors hôtellerie et industriels)
2,8 M€

VALEUR DE RECONSTITUTION
pour un prix de part de 210 €
220,3 €
au 30/06/2026

RATIO D'ENDETTEMENT
9,8 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
EN EUROPE (HORS FRANCE)
85,3 %

LOYERS ANNUELS EN PLACE
9,8 M€

Chers Associés,

Le marché immobilier européen entre dans une nouvelle phase d'incertitude. La remontée des taux d'intérêt et la persistance des tensions géopolitiques pèsent sur les conditions de financement et sur la lisibilité des valorisations. Dans ce contexte, la qualité des locataires et la solidité des baux restent, plus que jamais, au cœur de la valorisation des actifs.

C'est le fondement de la philosophie d'investissement « SMART CAPS » (définition en page 3) de votre SCPI Wemo One : privilégier des acquisitions aux alentours de 5 M€ (hors actifs hôteliers et industriels), un segment sur lequel la concurrence institutionnelle est moins forte selon notre analyse. Nos acquisitions sans condition de financement sont un atout auprès des vendeurs, attachés à la certitude d'exécution. Nous ciblons des actifs à forte valeur d'usage pour leurs locataires : localisation, accessibilité, aménagements réalisés.

Au 30 septembre 2026, la capitalisation de votre SCPI atteint environ 166 M€, avec 19,6 M€ collectés sur le trimestre. La valeur de reconstitution s'établit à 220,3 € (au 30/06/2026) pour un prix de part de 210 €. La valeur de réalisation, qui reflète notamment la valeur d'expertise du patrimoine, s'établit à 189,3 € par part (au 30/06/2026), pour un prix de retrait de 189 €. Selon l'analyse de la société de gestion, cette proximité traduit la cohérence entre la valorisation du patrimoine et le prix auquel un associé peut céder ses parts. Ces valeurs peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.

Une distribution en ligne avec notre objectif 2026

Le dividende du trimestre s'établit à 4,44 € par part en pleine jouissance (brut de fiscalité), portant la distribution cumulée depuis janvier à 16,88 €. Notre objectif de distribution 2026 reste fixé à 20 € par part, brut de fiscalité (objectif non garanti)*.

Un nouvel hôtel en patrimoine

En juillet, votre SCPI a acquis un hôtel 4 étoiles opéré sous l'enseigne Holiday Inn à Gênes, en Italie, loué dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans. Le montant de l'acquisition net vendeur s'élève à 13,92 M€ pour une valeur d'expertise de 15,80 M€, soit une plus-value latente de 1,88 M€. Avec l'hôtel Travelodge de Plymouth, acquis au trimestre précédent, ces deux acquisitions hôtelières renforcent le caractère patrimonial de Wemo One, allongent la durée ferme moyenne des baux, qui s'établit à 7,2 ans au 30 septembre 2026, et participent à la diversification sectorielle du patrimoine.

Une sélectivité accrue au long du trimestre

La remontée rapide des taux devrait, selon l'analyse de la société de gestion, entraîner des ajustements de valeur. Nos équipes ont donc relevé leurs exigences, et de nombreux dossiers n'ont pas été retenus au cours du trimestre écoulé. Nous restons fidèles à notre ligne : nous n'achetons pas un rendement, nous construisons un patrimoine durable.

Depuis janvier, Wemo One a réalisé 10 acquisitions en Europe pour environ 50 M€ acte en main. Plus de 85 % du patrimoine est désormais situé en Europe hors de France, ce qui renforce la diversification géographique du patrimoine.

Un recours mesuré à la dette, lorsqu'elle crée de la valeur

Avec un ratio d'endettement inférieur à 10 % au 30 septembre 2026, Wemo One dispose d'une marge de manœuvre pour accompagner le développement de son patrimoine. La SCPI pourrait ainsi renforcer progressivement son recours à l'emprunt au cours des prochains mois, afin de saisir de nouvelles opportunités d'investissement et de soutenir son potentiel de création de valeur à long terme. Ce levier de financement sera utilisé de manière sélective et mesurée, en veillant à préserver les équilibres financiers de la SCPI et à maintenir une capacité de remboursement adaptée à ses engagements. Le recours à l'endettement pouvant également amplifier les effets d'une évolution défavorable du marché immobilier, la société de gestion restera particulièrement attentive à la maîtrise des risques associés.

Perspectives : sélectivité et diversification en Europe

Wemo One vise une capitalisation proche de 200 M€ d'ici fin 2026 (objectif non garanti). Nous poursuivrons nos investissements avec la même sélectivité et pourrions étudier de nouveaux marchés européens.

Nous vous remercions de votre confiance.

Ivan Vagic
Président WEMO REIM

**Cet objectif ne préjuge pas des évolutions futures ; la distribution est susceptible d'être révisée à la baisse ou à la hausse, et les distributions de dividendes sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte des risques dont un risque de perte en capital. Les revenus distribués ne sont pas garantis.*

Les références à un classement, un prix ou un label ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI Wemo One. Les modalités d'attribution de ces distinctions sont déterminées librement et de façon indépendante par les rédactions ou organismes qui les décernent, selon des critères qui leur sont propres.

Philosophie d'investissement

Orientations de gestion à la date de publication, indicatives, non contractuelles et susceptibles d'évolution.
Elles reposent sur les convictions de la société de gestion à la date de publication du présent bulletin d'information. Elles peuvent évoluer en fonction de la conjoncture, de facteurs macro-économiques et du contexte de marché. La SCPI Wemo One s'inscrit dans une démarche d'investissement majoritairement européenne et diversifiée.

CLASSES D'ACTIFS DIVERSIFIÉES

- ACTIVITÉ
- BUREAU
- SANTÉ
- HÔTELLERIE
- COMMERCE
- ÉDUCATION
- INDUSTRIEL

Liste non exhaustive

TYPES D'ACTIFS CIBLE SMALL CAPS

« Petits actifs »

TAILLE MOYENNE DES ACTIFS autour de 5 M€ (hors hôtellerie et industriels)

* Orientations de gestion à la date de publication, indicatives, non contractuelles et susceptibles d'évolution. Les actifs hôteliers et industriels ne sont pas concernés par cette limitation de taille.

ZONE GÉOGRAPHIQUE EUROPÉENNE

(75 % hors de France au minimum, 20 % maximum hors zone euro)

FRANCE 14,7%

EUROPE HORS FRANCE 85,3%

Répartition arrêtée à l'issue du trimestre et susceptible de varier selon l'évolution du patrimoine de la SCPI

OBJECTIFS DE PERFORMANCES CIBLES sur 8 ans (non garantis)

TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE (NON GARANTI)

7,0 %(1)

sur la durée de détention recommandée des parts (8 ans)
Soit l'équivalent de 14 € par part sur la base du prix d'une part au 1er janvier 2026 (200 €)

TRI CIBLE (NON GARANTI)

7,5 %(2)

sur 8 ans avec un taux de distribution prévisionnel de 7 % par an (non garanti).

Les objectifs de performances cibles (non garantis) sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du fonds. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse ou à la baisse et sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

(1) Le taux de distribution se définit comme le dividende brut versé au titre de l'année N, divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Le dividende brut s'entend avant prélèvements français et étrangers payés par le fonds pour le compte de l'associé, y compris les acomptes exceptionnels et la quote-part de plus-values distribuées. Ce taux est non garanti.

(2) TRI (Taux de Rendement Interne) : taux annualisé calculé sur un horizon de 8 ans. Il intègre le prix de souscription, les revenus bruts distribués sur la période et le prix de retrait en fin de période. Ce taux est non garanti et est susceptible d'évoluer dans le temps. La SCPI ayant été créée en 2024, la société de gestion ne publie pas de TRI réalisé à ce stade.

Zoom sur notre philosophie « SMART CAPS »

À SAVOIR

Le concept de **« SMART CAPS »** traduit notre philosophie d'investissement. Cette stratégie repose sur un cahier des charges rigoureux qui vise à **la création de valeur** à travers plusieurs leviers stratégiques en mettant **l'accent sur le locataire** ; fondée sur la conviction de la société de gestion, elle peut évoluer avec le temps. Les performances potentielles ne sont pas garanties.

1. Investir dans un marché profond avec un avantage concurrentiel

- Le segment des **actifs dont la valeur se situe aux alentours de 5 M€** : les petits actifs sont plus liquides et donc plus faciles à revendre.
- Selon l'analyse de la société de gestion, ce segment semble offrir une bonne profondeur de marché avec une concurrence institutionnelle modérée.

Le statut de la **SCPI**, combiné à une **acquisition sans condition de financement**, rassure les vendeurs, facilitant ainsi la négociation de décotes sur le prix d'achat.

2. Bénéficier d'un rapport de force favorable au bailleur

La société de gestion s'efforce de respecter le cahier des charges suivant sans pouvoir le garantir sur l'ensemble du patrimoine :

- 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** incluant la refacturation des charges locatives et des travaux d'entretien, protège dans une certaine mesure les intérêts du bailleur.

3. Pérenniser les flux locatifs

- **La solvabilité des locataires est un critère clé**. La société de gestion privilégie l'acquisition d'actifs loués à des entreprises dont le profil économique et financier fait l'objet d'une attention particulière, qu'il s'agisse de groupes établis ou de PME présentant des perspectives de développement.
- 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**, de par sa localisation et sa taille, facilite la remise en location.
- Le bâtiment doit être **opérationnel immédiatement** ou nécessiter des travaux limités ou clairement identifiés.

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

Marché des parts

Les chiffres clés du trimestre

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VALEUR DE RECONSTITUTION	PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART	CAPITALISATION	NOMBRE D'ASSOCIÉS	DÉLAI DE JOUISSANCE
220,3 € (au 30/06/2026)	210,0 €(1) commission de souscription incluse	166,0 M€	6 635	6 mois(1)

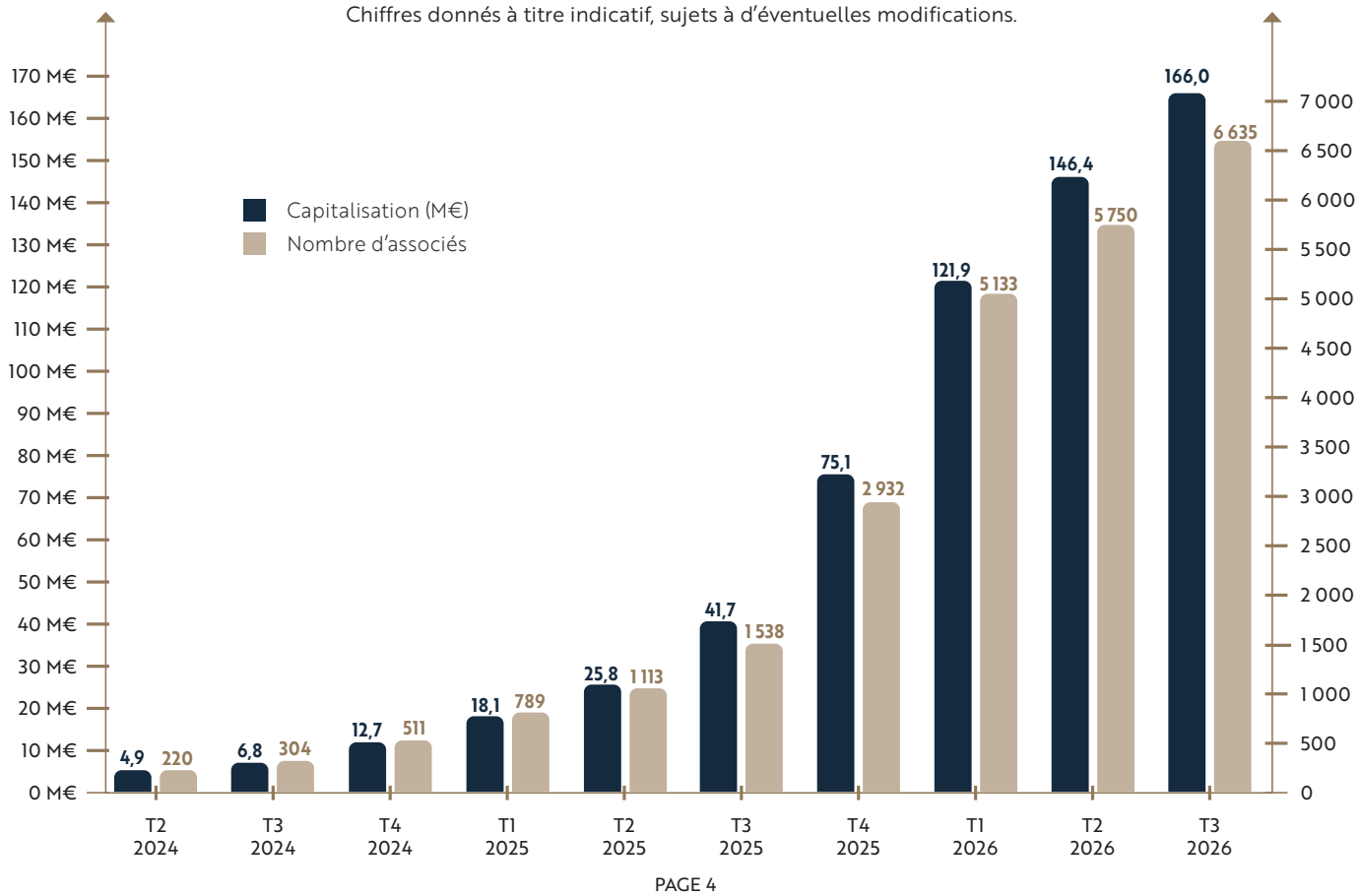
VALEUR DE RÉALISATION	PRIX DE RETRAIT D'UNE PART	COLLECTE NETTE AU COURS DU TRIMESTRE	NOMBRE DE PARTS	PARTS CRÉÉES NETTES DES RETRAITS SUR LE TRIMESTRE
189,3 € (au 30/06/2026)	189,0 €(1)	19,6 M€	791 076	94 113

(1) 1er jour du 7e mois suivant la souscription et son règlement

Évolution du nombre de parts

	2024	2025	T1 - 2026	T2 - 2026	T3 - 2026
Nombre de parts en début de session	0	208 482	375 397	608 630	696 963
+ Parts souscrites sur la période	64 060	167 242	233 309	88 358	94 828
- Parts vendues sur la période (retraits)	0	327	76	25	715
Nombre de parts en fin de session	**64 060**	**375 397**	**608 630**	**696 963**	**791 076**
Parts en attente de retrait	0	0	0	0	0

Chiffres donnés à titre indicatif, sujets à d'éventuelles modifications.



Analyse de la valorisation des parts

Tunnel de valeur de reconstitution au 30 juin 2026

Lorsque le prix de la part est inférieur à la valeur de reconstitution, les souscripteurs bénéficient d'une décote. Le prix est donc jugé **intéressant**.

Lorsque le prix de la part est supérieur à la valeur de reconstitution, les souscripteurs paient une prime à l'entrée.

Zone de décote - 10 %

Zone de prime + 10 %

198,3 €	210 €	220,3 €	242,4 €
Prix décoté	Prix de la part	Valeur de reconstitution	Prix surcoté

Prix de retrait	Valeur de réalisation
189,0 €	189,3 €

À SAVOIR

PRIX DE LA PART

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 la décote par rapport à la valeur de reconstitution est importante.

PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait correspond au prix effectivement perçu par l'associé qui se retire de la SCPI. Il est égal au prix de la part en vigueur diminué de la commission de souscription, dans les conditions prévues par les statuts et la note d'information de la SCPI.

VALEUR DE RECONSTITUTION

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.

VALEUR DE RÉALISATION

La valeur de réalisation correspond au patrimoine net réévalué. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et autres droits réels détenus directement et indirectement par la SCPI, et de la valeur nette des autres actifs, tenant compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation périodique réalisée par un expert externe en évaluation, actualisée semestriellement.

ZOOM valorisation des parts la valeur de reconstitution

Au 31/12/2024	Au 31/12/2025	Au 30/06/2026
215,8 €	218,5 € + 1,3 %	220,3 € +0,8 %

+2,1 % soit 4,50 € par part depuis le 31/12/2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMMENT SE DÉCOMPOSE-T-ELLE ?

VALEUR COMPTABLE
Actif net
174,5 €
Valeur des actifs au bilan, nette de dettes

+

PLUS-VALUE LATENTE
Expertises
14,8 €
Revalorisation du patrimoine par des experts indépendants

=

VALEUR DE RÉALISATION
Marché
189,3 €
Estimation de ce que vaudrait le patrimoine s'il était vendu

+

FRAIS D'ACQUISITION
Coûts
31,0 €
Frais de reconstitution du portefeuille à l'identique

=

VALEUR DE RECONSTITUTION
par part au 30/06/2026
220,3 €
Prix théorique pour reconstituer la SCPI à l'identique

POURQUOI C'EST IMPORTANT ?

Un repère de valorisation

Elle représente le coût théorique pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique, frais et droits d'acquisition inclus. Établie à une date donnée, elle évolue à la hausse comme à la baisse, au fil des expertises et des marchés immobiliers. Plus elle est élevée, par rapport au prix de souscription, plus la plus-value latente est élevée par rapport au prix d'acquisition.

Un signal pour l'investisseur

Lorsque le prix de souscription est inférieur à la valeur de reconstitution, l'associé souscrit en dessous du coût de reconstitution du patrimoine, frais et droits inclus.

Une obligation réglementaire

La réglementation encadre le prix de souscription, qui doit être compris entre 90 % et 110 % de la valeur de reconstitution.

Un gage de transparence

Établie deux fois par an sur la base des expertises réalisées par un expert externe en évaluation indépendant, elle correspond au coût de reconstitution à l'identique du portefeuille immobilier détenu, frais et droits d'acquisition inclus.

PERFORMANCES ET DIVIDENDES

Les chiffres clés

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

15,27 %(1)

du 1er janvier au 31 décembre 2025

TAUX DE DISTRIBUTION ANNUEL 2025

15,27 %(2)

Total versé brut de fiscalité du 1er janvier au 31 décembre 2025 pour un taux de distribution de 13,05 % net de fiscalité étrangère en 2025

DIVIDENDES DISTRIBUÉS SUR LE TRIMESTRE

4,44 €

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

TRI CIBLE (NON GARANTI)

7,5 %(3)

Sur 8 ans avec un taux de distribution prévisionnel de 7 % par an (non garanti).

TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE (NON GARANTI)

7,0 %(4)

sur la durée de détention recommandée des parts (8 ans), soit l'équivalent de 14 € par part sur la base du prix d'une part au 1er janvier 2026 (200 €)

(1) La 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 part entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

(2) Le taux de distribution de 2025 de 15,27 % ne reflète pas la performance future de la SCPI car il repose sur un nombre réduit de parts en jouissance. 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.

(3) TRI (Taux de Rendement Interne) : taux annualisé calculé sur un horizon de 8 ans. Il intègre le prix de souscription, les revenus bruts distribués sur la période et le prix de retrait en fin de période. Ce taux est non garanti et est susceptible d'évoluer dans le temps. La SCPI ayant été créée en 2024, la société de gestion ne publie pas de TRI réalisé à ce stade.

(4) Le taux de distribution se définit comme le dividende brut versé au titre de l'année N, divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Le dividende brut s'entend avant prélèvements français et étrangers payés par le fonds pour le compte de l'associé, y compris les acomptes exceptionnels et la quote-part de plus-values distribuées. L'impôt étranger peut être neutralisé en France selon les conventions fiscales en vigueur ; le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Ce taux est non garanti.

RÉGIME FISCAL sur le trimestre

	Associés soumis à l'impôt sur le revenu		Associés soumis à l'impôt sur les sociétés	
Dividende brut du trimestre	4,44 €		4,44 €	
Type de revenu	assiette	prélèvement(1)	assiette	prélèvement(1)
Revenus fonciers - France	+ 0,93 €	-	+ 0,93 €	-
Revenus fonciers - Étranger (bruts)	+ 1,62 €	- 0,35 €	+ 1,62 €	- 0,35 €
Revenus financiers	+ 1,89 €	- 0,59 €	+ 1,89 €	-
Total	+ 4,44 €	- 0,94 €	+ 4,44 €	- 0,35 €
Dividende net	+ 3,50 €		+ 4,09 €	

(1) Revenus fonciers étrangers : impôt étranger. Revenus Financiers (IR) : Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU).

PERFORMANCES ET DIVIDENDES

Dividendes par part au cours du trimestre

DIVIDENDES DU TRIMESTRE

4,44 € /part
DIVIDENDE BRUT DE FISCALITÉ

OBJECTIF NON GARANTI
20 € /part
DIVIDENDE BRUT DE FISCALITÉ CIBLE POUR 2026

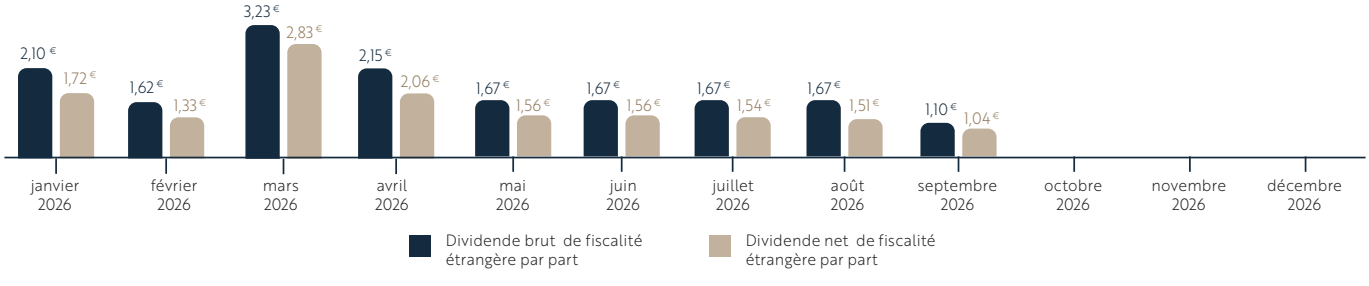
4,09 €/part — Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé

0,35 €/part — Impôt étranger prélevé à la source

À SAVOIR

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut distribué divisé par le nombre de parts en jouissance au premier jour de chaque mois.

Détail des dividendes versés par mois



Historique de distribution

15,27 %
Taux de distribution et PGA 2025

T1 - 2025	T2 - 2025	T3 - 2025	T4 - 2025	T1 - 2026	T2 - 2026	T3 - 2026	T4 - 2026
5,0 € soit 2,5 %	7,50 € soit 3,75 %	11,28 € soit 5,65 %	6,75 € soit 3,39 %	6,95 € soit 3,47 %	5,49 € soit 2,75 %	4,44 € soit 2,22 %	À venir

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Rendement non garanti.

Le patrimoine immobilier

Les chiffres clés du trimestre

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

NOMBRE D'ACTIFS

38 (52 baux)

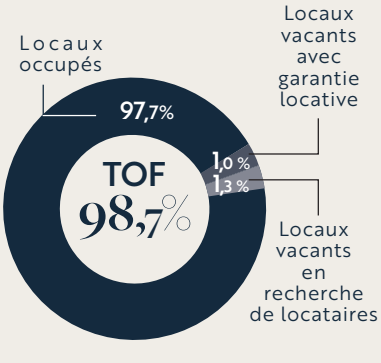
SUPERFICIE TOTALE
DU PATRIMOINE

84 343 m²

TAILLE MOYENNE
PAR ACTIF DU PATRIMOINE
(hors actifs hôteliers et industriels)

2,8 M€

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER



LOYERS ANNUELS EN PLACE

9,8 M€

MONTANT DES LOYERS
ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

2,1 M€

DURÉE MOYENNE DES BAUX
(WALT)

13,4 ans

DURÉE FERME RÉSIDUELLE
DES BAUX (WALB)

7,2 ans

POIDS DES LOCATAIRES
RÉALISANT PLUS D'1 MILLIARD
DE CA ANNUEL

76,0 %

RENDEMENT MOYEN
DES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE
(NON GARANTI)

8,1 %

RATIO D'ENDETTEMENT

9,8 %

Le patrimoine immobilier

Répartitions arrêtées au 30/09/2026, susceptibles de varier selon l'évolution du patrimoine de la SCPI.

Répartition géographique

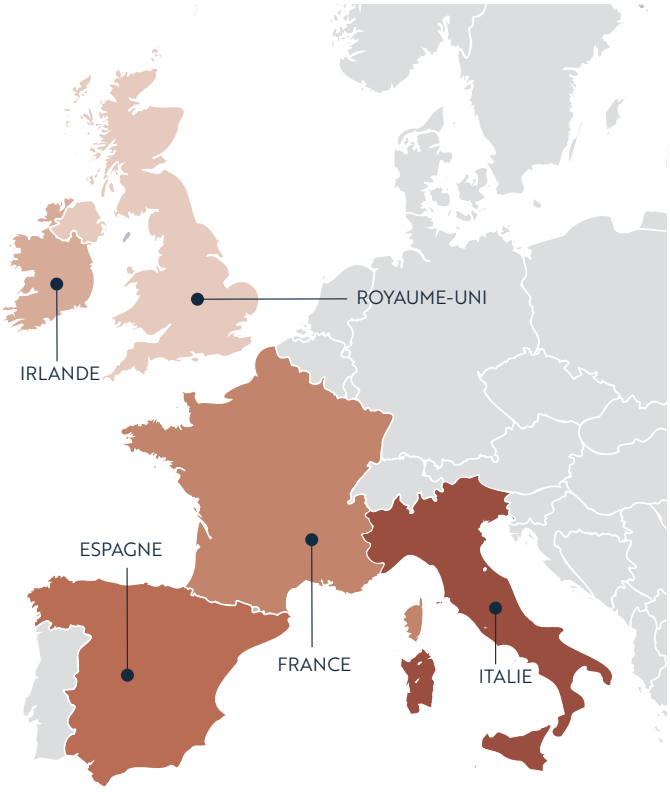
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

85,3 %

situé en Europe (hors de France)

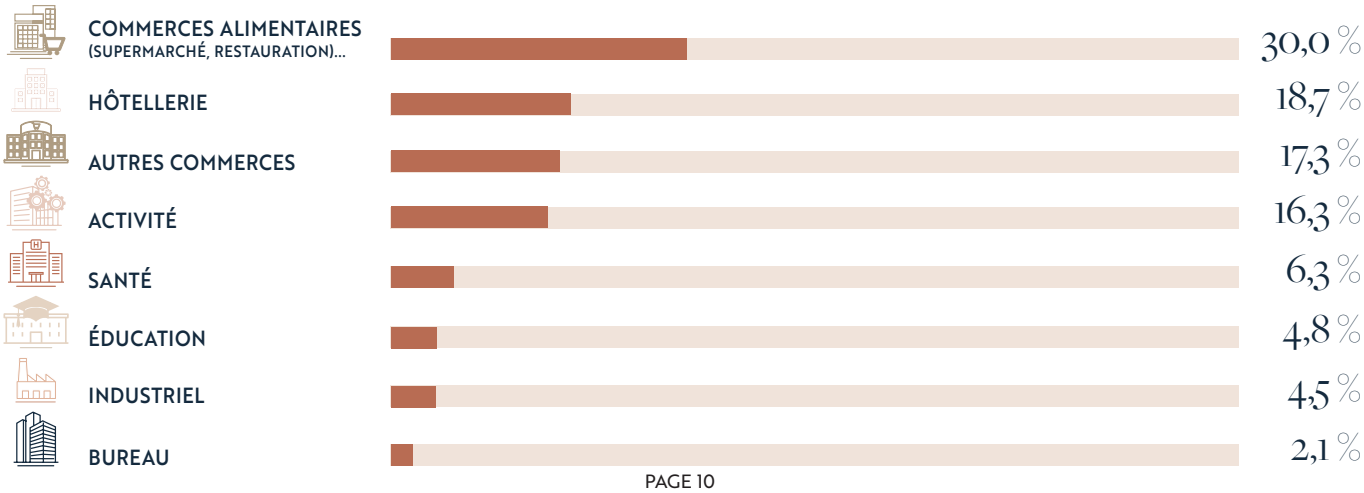
France **14,7 %** | Hors France **85,3 %**

38 ACTIFS | 52 BAUX | 5 PAYS



ITALIE	ESPAGNE	FRANCE	IRLANDE	ROYAUME-UNI
49,3 %	20,1 %	14,7 %	8,8 %	7,1 %
(13 actifs)	(14 actifs)	(7 actifs)	(3 actifs)	(1 actif)

Répartition sectorielle



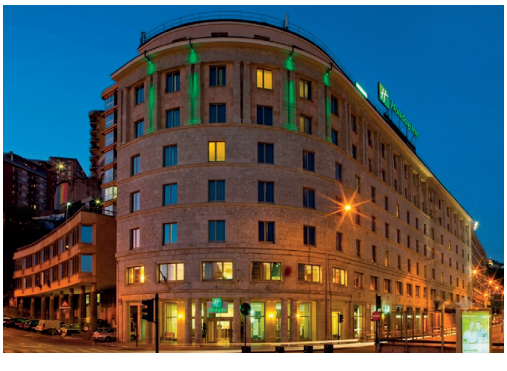
Zoom sur les acquisitions du trimestre

Les chiffres clés du trimestre

ACQUISITION DU TRIMESTRE EN NOMBRE	ACQUISITION DU TRIMESTRE EN VOLUME	RENDEMENT PONDÉRÉ DES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE (non garanti)
1	14,5 M€	8,1 %*

* Le taux de rendement à l'acquisition frais inclus correspond au rapport entre le loyer annuel brut d'un actif immobilier et son prix d'acquisition frais inclus. Pour plusieurs actifs, il correspond au rapport entre la somme des loyers annuels bruts et la somme des prix d'acquisition frais inclus. Il s'agit d'un indicateur prévisionnel qui ne constitue pas un rendement garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ITALIE – GÊNES



ACQUISITION : **JUILLET 2026**

SECTEUR : **HÔTELLERIE**

LOCATAIRE : **CHC Group** (enseigne Holiday Inn)

PRIX DE L'ACQUISITION (frais inclus)	RENDEMENT À L'ACQUISITION (non garanti)
14,5 M€	8,1 %
DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU BAIL (WALB)	SURFACE
12 ANS	8 424 M²

PRIX D'ACHAT NET VENDEUR	VALEUR D'EXPERTISE	PLUS-VALUE LATENTE
13,92 M€	15,80 M€	+ 13,5% (soit +1,88 M€)

LOCALISATION

Situé au cœur de Gênes, capitale de la Ligurie et premier port d'Italie, cet hôtel Holiday Inn 4 étoiles bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate du port, des principaux axes de transport et du centre-ville. Son attractivité pourrait être renforcée par la future ligne à grande vitesse Terzo Valico dei Giovi, qui reliera Gênes à Milan en une heure à l'horizon 2028-2029.

PRÉSENTATION DU LOCATAIRE

Holiday Inn Genova bénéficie d'un historique d'exploitation solide, l'hôtel étant exploité par le locataire depuis janvier 2016 avec un taux d'occupation supérieur à 85 %. Cet établissement 4 étoiles dispose d'équipements complets comprenant un restaurant, un lounge bar, des salles de réunion et une salle de sport. Le locataire, CHC Group, est un opérateur hôtelier reconnu en Italie avec un portefeuille de 11 hôtels (dont 5 sous l'enseigne Holiday Inn et plusieurs Best Western), parmi lesquels 3 sont situés à Gênes, démontrant une forte expertise opérationnelle et une excellente connaissance du marché local.

POURQUOI CET ACTIF ?

L'Italie et l'hôtellerie : deux axes stratégiques du développement de Wemo One.

Avec cette opération, Wemo One porte à deux le nombre d'actifs hôteliers de son patrimoine, après l'acquisition d'un hôtel Travelodge au Royaume-Uni. Elle confirme l'intérêt de la société de gestion pour une classe d'actifs aux fondamentaux solides, portée par la croissance structurelle du tourisme européen et par des baux généralement plus longs que dans les autres secteurs de l'immobilier tertiaire, d'après l'analyse de la société de gestion.

L'Italie demeure le premier marché d'investissement de la SCPI, avec 49,3 % du patrimoine. Ce positionnement reflète la capacité de WEMO REIM à y identifier des opportunités conformes à ses critères de sélection : qualité des emplacements, attractivité des marchés locaux, solidité des locataires et potentiel de rendement (non garanti).

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

ÉVÉNEMENT

Première participation à Patrimonia Lyon 2026

Les 30 septembre et 1er octobre, WEMO REIM a participé pour la première fois à Patrimonia, le rendez-vous incontournable des professionnels du patrimoine. Nous avons pu présenter notre philosophie d'investissement, nos ambitions et nos perspectives pour la SCPI Wemo One.

« Wemo One toujours aussi performante en 2026 ? »

Ivan Vagic fondateur et président de WEMO REIM explique pourquoi la performance exceptionnelle de Wemo One n'a pas vocation à se reproduire mais indique que les résultats pour 2026 devraient être en ligne avec les objectifs annoncés (non garantis).
Vous pouvez visionner cette interview sur YouTube via la chaine de Gestion de Fortune.

ESPACE CLIENT

VASCO, votre nouvel espace client arrive prochainement

vasco

Un outil unique pour suivre la relation avec nos partenaires et associés.

WEMO REIM mettra prochainement en place VASCO, son nouvel espace client. Il centralisera les échanges et le suivi des dossiers, pour un accompagnement plus qualitatif.

Politique de frais

À SAVOIR

Les frais présentés ci-dessous sont ceux applicables à la SCPI Wemo One conformément à la note d'information. Ils sont exprimés hors taxes (HT) et toutes taxes comprises (TTC) au taux de TVA en vigueur. La SCPI récupère la TVA.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

10 % HT (soit 12,0 % TTC)

Commission destinée à rémunérer la recherche des capitaux. Elle peut être reversée, en totalité ou partiellement, aux distributeurs.

COMMISSION DE GESTION

11 % HT max. (soit 13,2 % TTC)

Calculée sur les produits locatifs encaissés directement ou indirectement et les autres produits encaissés par la Société. Réglée trimestriellement.

Elle couvre : la gestion globale de la SCPI, incluant notamment la gestion locative du patrimoine.

COMMISSION D'ACQUISITION D'ACTIFS

2 % HT (soit 2,4 % TTC)

Couvre : l'identification, l'analyse et l'exécution des investissements immobiliers (sourcing, due diligence, négociation), afin de constituer le patrimoine.

COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS

2 % HT (soit 2,4 % TTC)

Couvre : la mise en œuvre des arbitrages (revente d'actifs), incluant la valorisation, la commercialisation et la négociation.

Cette commission n'est prélevée que si la cession dégage une plus-value pour la SCPI.

COMMISSION DE CESSION DE PARTS

Néant

Aucune commission applicable.

COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DES TRAVAUX

Néant

Aucune commission applicable.

COMMISSION DE RETRAIT ANTICIPÉ

Néant

Aucune commission applicable.

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 1er jour du 7ème 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	10,0 %	12,0 %
Commission d'acquisition d'actifs	2,0 %	2,4 %
Commission de cession d'actifs	2,0 %	2,4 %
Commission de gestion	11,0 %	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 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. 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 totale des baux (WALT

(WALT : Weighted Average Lease Term) Indicateur mesurant la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance contractuelle des baux, sans tenir compte des options de sortie («break») des locataires, en tenant compte du poids locatif de chaque bail.

Durée moyenne ferme des baux restants à courir (WALB)

WALB (Weighted Average Lease Break) : indicateur mesurant la durée moyenne pondérée jusqu'aux prochaines possibilités de sortie (« break ») des locataires, en tenant compte du poids locatif de chaque bail. Elle permet d'évaluer la robustesse et la prévisibilité des revenus locatifs, en intégrant le risque de départ anticipé des locataires.

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 le 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 est 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)

Taux annualisé calculé sur un horizon de 8 ans. Il intègre le prix de souscription, les revenus bruts distribués sur la période et le prix de retrait en fin de période. Ce taux est non garanti et est susceptible d'évoluer dans le temps. La SCPI ayant été créée en 2024, la société de gestion ne publie pas de TRI réalisé à ce stade.

Taux de distribution (TD)

Le taux de distribution se définit comme le dividende brut versé au titre de l'année N, divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Le dividende brut s'entend avant prélèvements français et étrangers payés par le fonds pour le compte de l'associé, y compris les acomptes exceptionnels et la quote-part de plus-values distribuées. Ce taux est non garanti.

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

Le Taux d'occupation physique (TOP)

Le Taux d'occupation physique (TOP) indique la proportion de la surface (en m²) louée sur la totalité du patrimoine de la SCPI.

Le Prix de retrait

Le prix de retrait correspond au prix effectivement perçu par l'associé qui se retire de la SCPI. Il est égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription, dans les conditions prévues par les statuts et la note d'information de la SCPI. Il est fixé par la société de gestion et publié sur le bulletin d'information périodique.

La Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond au patrimoine net réévalué. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et autres droits réels détenus directement et indirectement par la SCPI, et de la valeur nette des autres actifs, tenant compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation périodique réalisée par un expert externe en évaluation, actualisée semestriellement.

La Valeur de reconstitution

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 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 à l'acquisition

Le taux de rendement à l'acquisition frais inclus correspond au rapport entre le loyer annuel brut d'un actif immobilier et son prix d'acquisition frais inclus. Pour plusieurs actifs, il correspond au rapport entre la somme des loyers annuels bruts et la somme des prix d'acquisition frais inclus. Il s'agit d'un indicateur prévisionnel qui ne constitue pas un rendement garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance Globale Annuelle (PGA)

La 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

Capitalisation

Nombre de parts multiplié par le prix de souscription en vigueur à date

Ratio d'endettement

Le calcul est réalisé suivant la recommandation de l'ASPIM : «Le pourcentage d'endettement et des engagements payable à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme».

*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.

wemo-reim.fr | contact@wemo-reim.fr | 01 88 61 14 11

SCPI WEMO ONE – Société Civile de Placement Immobilier – Numéro de visa : n° 26-10
WEMO Real Estate Investment Management – Numéro d'agrément AMF : GP-20240003
Siège social : 217 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - SAS au capital de 650 000 €.
E-mail : contact@wemo-reim.fr