

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°5

3^E TRIMESTRE 2025
DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2025

Valide du 1^{er} octobre
au 31 décembre 2025



Ivan Vagic
Président WEMO REIM



* Cf page 14 pour plus d'informations.
Les références à un classement, un prix ou un label ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI Wemo One.

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous partager l'actualité du 3^e trimestre 2025 de votre SCPI Wemo One. Ce trimestre s'inscrit dans la continuité des trimestres précédents :

- **5 nouveaux actifs** ont été acquis : **3** en Espagne et **2** en Italie.
- La dynamique de collecte s'amplifie avec **15,88 M€** collectés sur le trimestre, ce qui porte la capitalisation à **+ 41,69 M€** au 30 septembre 2025.
- Plus de **83 %** du patrimoine est situé hors de France (en zone euro). Nous rappelons que la répartition cible long terme est de 75% en zone euro (hors de France) et 25% en France.
- La distribution du dividende au titre du trimestre atteint **11,29 €** (brut de fiscalité) par part en pleine jouissance soit l'équivalent de 5,6 % de rendement sur le trimestre.
- Le taux de distribution brut de fiscalité, du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025, est de **11,89 %** (sur 9 mois). Par conséquent, le taux de distribution cible 2025 de 10 % est d'ores et déjà dépassé.

Ces résultats illustrent l'efficacité du déploiement des capitaux dans le respect de notre politique d'investissement, et le dynamisme de notre collecte.

Il convient de rappeler que le taux de distribution actuel ne reflète pas la performance future de la SCPI car il repose sur un nombre réduit de parts en jouissance.

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.

L'agilité est également notre marque de fabrique. Nous avons concentré nos investissements sur des actifs de moins de 5 M€.


Cependant, nos équipes d'investissement constatent que sur certaines classes d'actifs, ce plafond est trop bas (notamment pour l'hôtellerie et la logistique). Donc, dans le but de poursuivre la stratégie de diversification de la SCPI, nous allons relever le plafond d'investissement pour l'hôtellerie et la logistique.

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


Ivan Vagic
Président WEMO REIM

LES CHIFFRES CLÉS


41,69 M€
capitalisation


83,47 %
valeur du patrimoine en Europe (hors France)



15,88 M€
collecte nette du trimestre



8,52 %
Taux AEM Moyen du patrimoine


200 €
prix de part


215,60 €
valeur de reconstitution au 30/06/2025


11,29 €
dividende brut par part en pleine jouissance du trimestre


7 %
taux de distribution cible sur la durée de détention recommandée des parts (8 ans) ⁽¹⁾ **(non garanti)**


7,5 %
TRI ⁽⁴⁾ cible sur 8 ans avec un taux de distribution prévisionnel de 7 % par an **(non garanti)**.

AVERTISSEMENTS

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

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

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

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts de la SCPI. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni leur retrait. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

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

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

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

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

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

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

ZOOM SUR NOTRE STRATÉGIE « SMART CAPS »

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

1. INVESTIR DANS UN MARCHÉ PROFOND AVEC UN AVANTAGE CONCURRENTIEL

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

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

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

3. PÉRENNISER LES FLUX LOCATIFS

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

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

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

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

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

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

TYPES D'ACTIFS SMALL CAPS



ACTIFS DE
MOINS DE 5 M€

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

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

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

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

CLASSES D'ACTIFS DIVERSIFIÉES



Liste non exhaustive.

ZONE GÉOGRAPHIQUE EUROPÉENNE



OBJECTIFS DE PERFORMANCE HIGH YIELD⁽¹⁾ (non garanti)



TAUX DE DISTRIBUTION
CIBLE : 7%⁽²⁾

net de frais, brut de fiscalité, non garanti

(1) Haut Rendement

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

UNE ÉQUIPE DE GESTION EXPÉRIMENTÉE



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

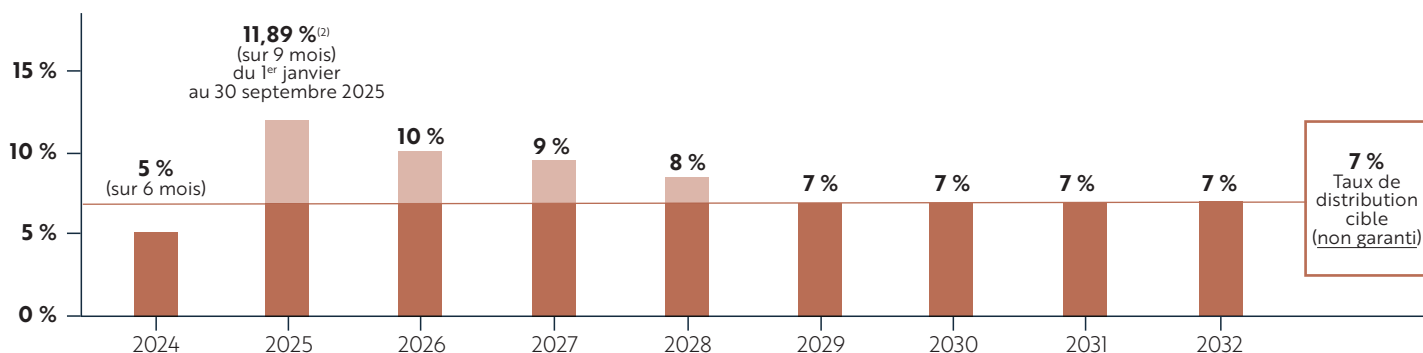
Fondateur du groupe Wemo en 2017, société de plus de 40 collaborateurs, il est titulaire d'un Master 2 de management de l'immobilier de l'Université Paris Dauphine et témoigne de plus de 10 ans d'expérience en immobilier.

PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION

Taux de distribution prévisionnel à long terme⁽¹⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

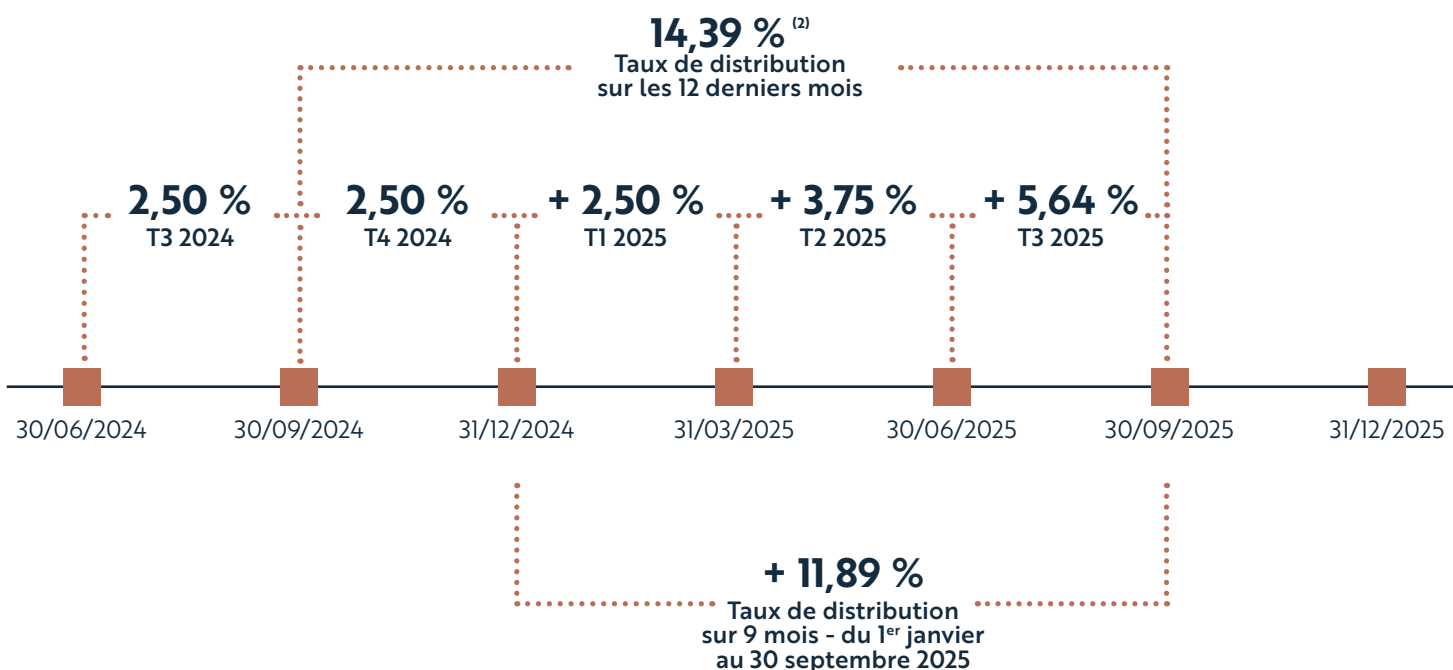
Ce graphique illustre que les surperformances des premières années sont temporaires et tendent à se rapprocher du taux de distribution cible (**non garanti**).



(1) Cette performance 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. Le taux de distribution de la première année reposant sur un nombre limité de parts en jouissance ne reflète pas la performance future de la SCPI.

Distribution cible 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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

DIVIDENDES ET PERFORMANCES

LES CHIFFRES CLÉS

TAUX DE DISTRIBUTION de l'année



11,89 % ^{(1) (5)}

Total versé brut de fiscalité du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025.

DIVIDENDE DISTRIBUÉ DU TRIMESTRE



11,29 €

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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025



11,89 %

(brut) sur 9 mois

PERFORMANCE CIBLE sur 8 ans



7 %

taux de distribution cible sur la durée de détention recommandée des parts (8 ans) ⁽¹⁾



7,5 %

TRI ⁽⁴⁾ 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.

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

RÉGIME FISCAL

Dividende brut du trimestre	Associés soumis à l'impôt sur le revenu		Associés soumis à l'impôt sur les sociétés	
	assiette	prélèvement ⁽¹⁾	assiette	prélèvement ⁽¹⁾
Revenus fonciers - France	+ 0,96 €	-	+ 0,96 €	-
Revenus fonciers - Étranger (bruts)	+ 10,08 €	- 2,04 €	10,08 €	- 2,04 €
Revenus financiers	+ 0,25 €	- 0,07 €	+ 0,25 €	-
Total	+ 11,29 €	- 2,11 €	+ 11,29 €	- 2,04 €
Dividende net	+ 9,18 €		+ 9,25 €	



14,21 %

Quote part de fiscalité étrangère payée par le fonds dans le total de la distribution du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025



10,20 %

Taux de distribution net de fiscalité étrangère du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025

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

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

(1) Prélèvements à la source liés aux revenus financiers

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

DIVIDENDES ET PERFORMANCES

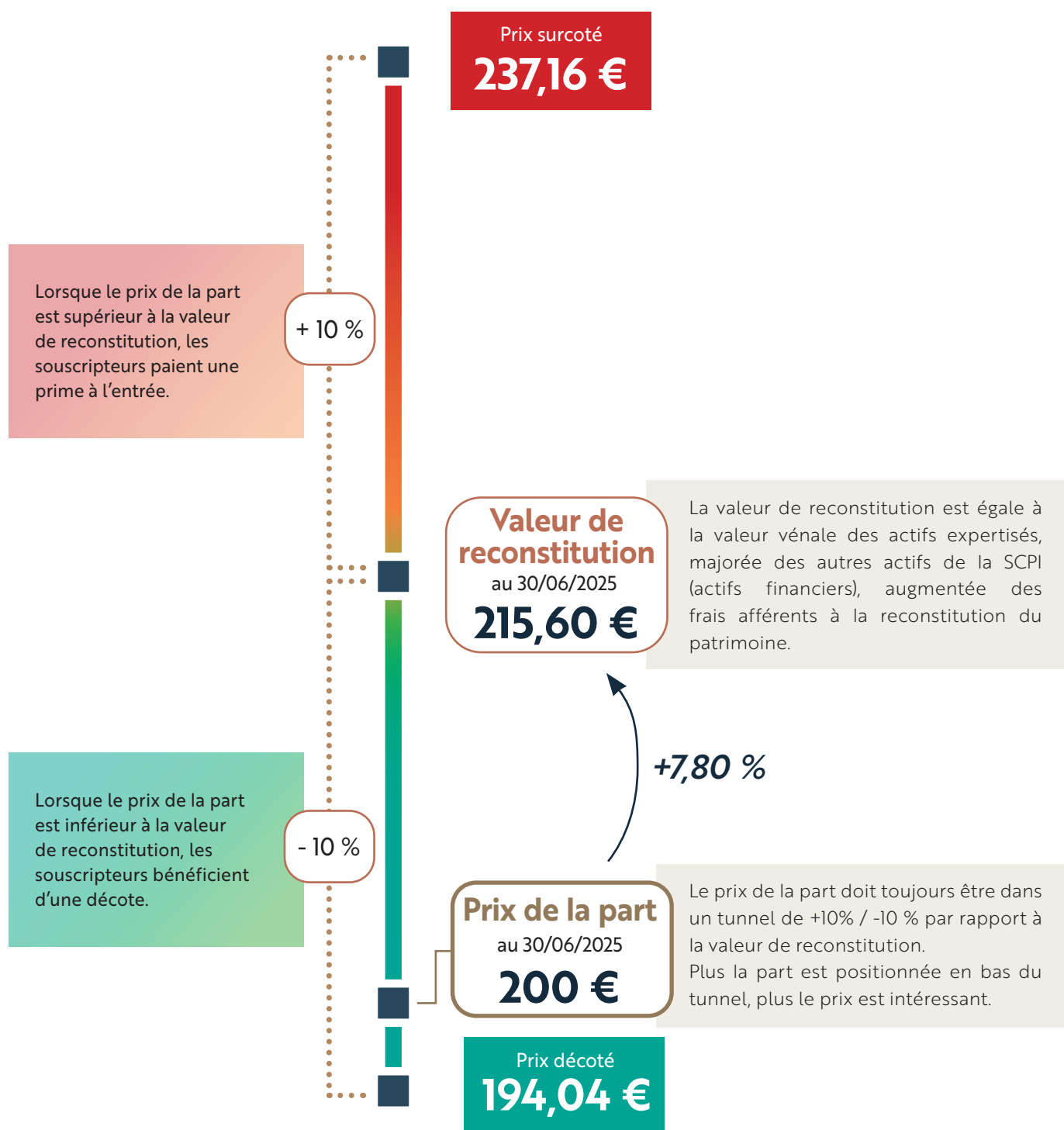
HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Période	Montant brut du dividende pour une part en pleine jouissance	Date de distribution
T3 - 2024	5,00 €	octobre 2024
T4 - 2024	5,00 €	janvier 2025
T1 - 2025	5,00 €	avril 2025
T2 - 2025	7,50 €	juillet 2025
Juillet 2025	5,50 €	août 2025
Août 2025	3,59 €	septembre 2025
Septembre 2025	2,19 €	octobre 2025
Octobre 2025	-	novembre 2025
Novembre 2025	-	décembre 2025
Décembre 2025	-	janvier 2026
Total 2025	23,79 €	

La SCPI WEMO ONE, ayant été créée le 17 avril 2024, il n'y a pas de distribution sur le 1^{er} semestre 2024

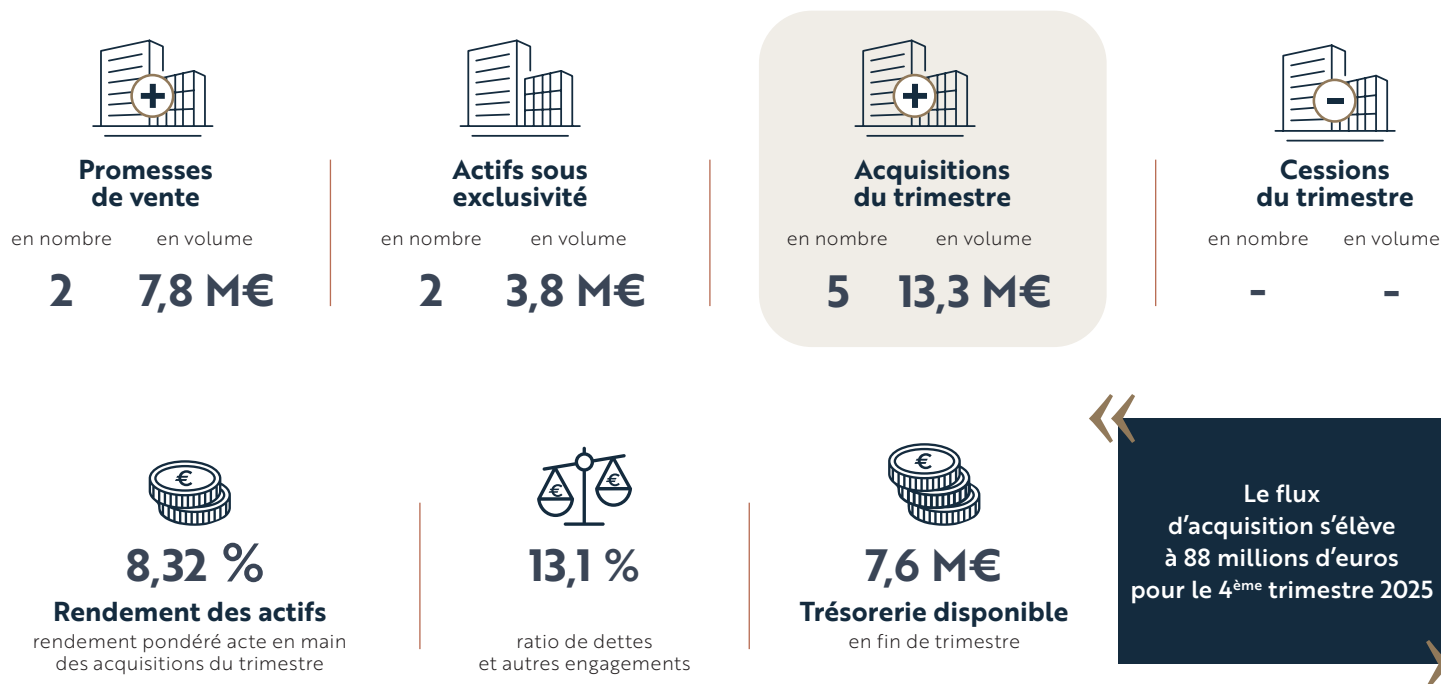
ANALYSE DE LA VALORISATION DES PARTS

Tunnel de valeur de reconstitution au 30 juin 2025

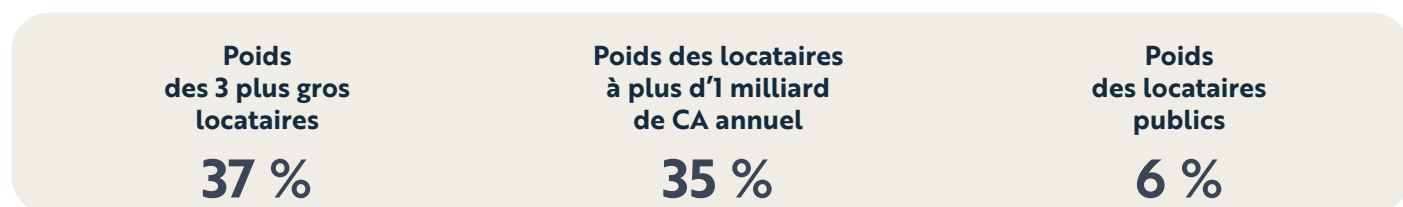


LE PATRIMOINE DE WEMO ONE

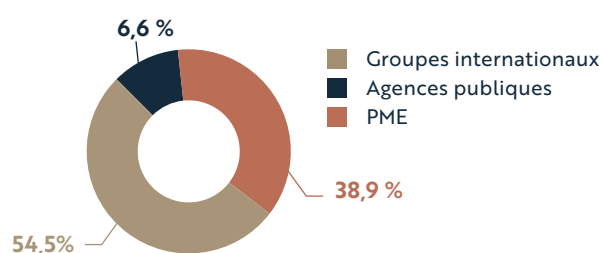
ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



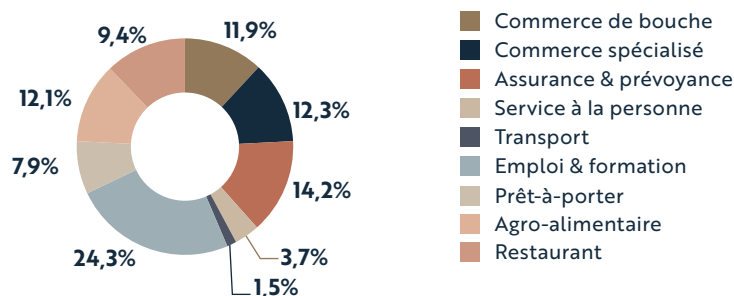
PROFIL TYPE DES LOCATAIRES sur l'ensemble du patrimoine



Typologie des locataires (en patrimoine)



Secteurs d'activités



ANALYSE DU PATRIMOINE

CHIFFRES CLÉS



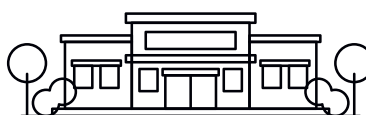
TYPLOGIE D'ACTIFS (% de la valeur du patrimoine)⁽¹⁾



Activités
17,9 %



Éducation
17 %

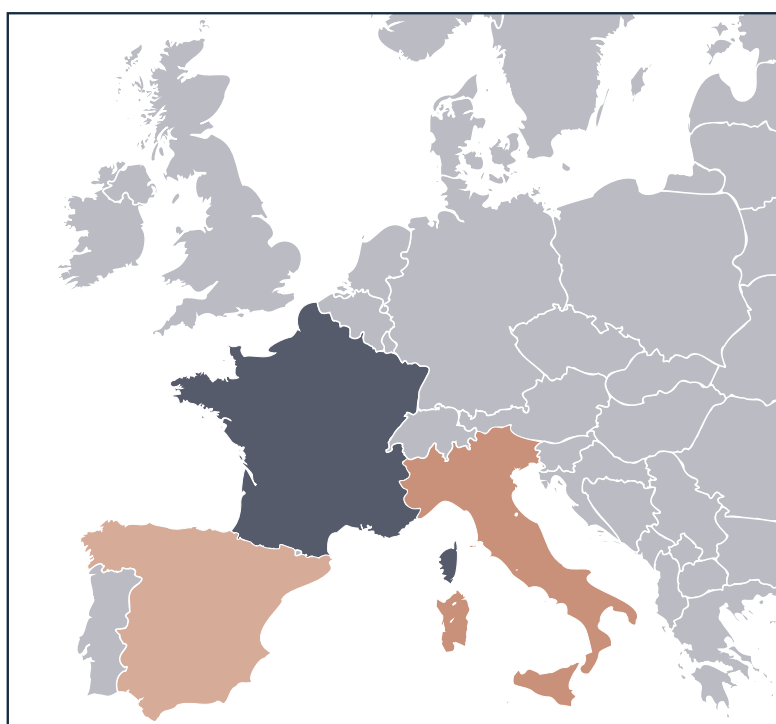
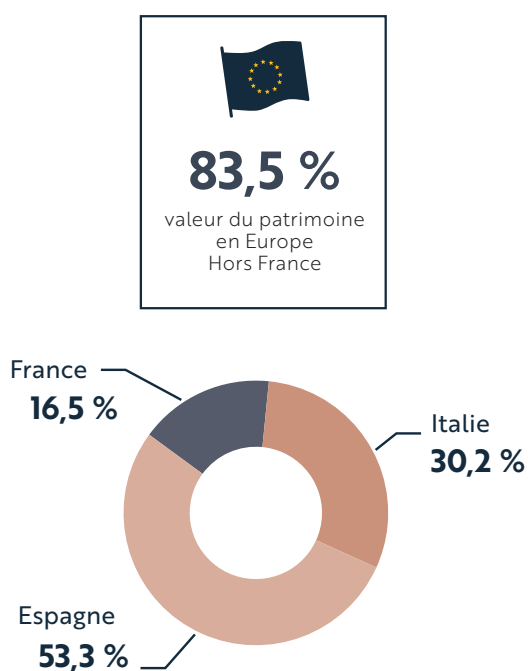


Commerces
56,2 %



Bureaux
8,9 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (% de la valeur du patrimoine)



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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

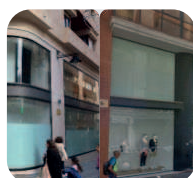
Le patrimoine immobilier de la SCPI Wemo One est composé d'actifs situés en Espagne, en Italie et en France, majoritairement hors de l'Hexagone, avec une granularité du portefeuille qui s'accroît au fil des nouvelles acquisitions.



VOGHERA	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	OCTOBRE 2025
MONTANT (acte en main)	2,6 M€
SURFACE	2 062 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,9 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	3



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



HUELVA & ALGÉSIRAS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2025
MONTANT (acte en main)	4,2 M€
SURFACE	4 068 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,62 %



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



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



FERROL	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2024
MONTANT (acte en main)	2,7 M€
SURFACE	941 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,66 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1



ORLÉANS (45)	BUREAUX
DATE D'ACQUISITION	SEPTEMBRE 2024
MONTANT (acte en main)	2,6 M€
SURFACE	1 639 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	10,61 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	7



BRUAY (62)	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	0,9 M€
SURFACE	600 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,18 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1



ST-POL-SUR-MER (59)	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	0,6 M€
SURFACE	308 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,23 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1



ARGENTAN	LOGISTIQUE
DATE D'ACQUISITION	OCTOBRE 2025
MONTANT (acte en main)	5,8 M€
SURFACE	8 185 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,6 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1



MILAN	ÉDUCATION
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2025
MONTANT (acte en main)	5,3 M€
SURFACE	2 436 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,62 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1



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



OURSÈNE	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2024
MONTANT (acte en main)	1,5 M€
SURFACE	725 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,35 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1



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



DOUAI (59)	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	0,9 M€
SURFACE	707 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	9,1 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1



JEREZ	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	0,8 M€
SURFACE	1 655 m ²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	9,42 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

ZOOM SUR 2 ACQUISITIONS



Retail Park - VOGHERA (entre Gênes et Milan)

COMMERCE

Rendement AEM (non garanti)	7,9 %
Durée ferme résiduelle du bail (WALB)	4,5 ans
Montant de l'investissement	2,6 M€

Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

Localisation stratégique

Actif situé sur un grand axe routier en face d'un grand supermarché

Qualité des locataires

L'un des locataires est la 2^{ème} chaîne mondiale de restauration rapide, présente dans plus de 100 pays.

Captivité du locataire

Locaux spécialement construits pour eux en 2024

Fiscalité européenne

Locataires :

Burger King
Amy sushi
Amici Pet & Co



Centre logistique à Argentan (Normandie)

LOCAL D'ACTIVITÉ

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

Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

Localisation stratégique

Actif situé à proximité immédiate de l'autoroute A88

Qualité du locataire

Transporteur de renom avec 70 ans d'expérience et une présence sur tout le territoire national. Croissance continue soutenue par la diversification de ses activités.

Captivité du locataire

Bail long

Actif situé à proximité immédiate des sites de productions liés à son activité.

Locataire :

Jacky Perrenot

ÉTAT LOCATIF



GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE

Le nombre de locataires et d'actifs témoigne 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.

Cependant avec plus de 15 actifs en patrimoine, la dispersion du risque au sein de la SCPI Wemo commence à prendre forme.

Christophe CANNEAU
Directeur Général



1,90 M€
prix moyen par actif
AEM



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

DONNÉES LOCATIVES (en fin de trimestre)



2 529 K€
loyers annuels en place



0
état des impayés



19 pour **15**
locataires actifs



642 K€
montant des loyers
encaissés sur le trimestre

RATIOS FINANCIERS (en fin de trimestre)



100 %
TOF*
taux d'occupation
financier



8,52 %
Taux AEM moyen
du portefeuille



7,5 ans
WALT*
moyenne



4,6 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

Challenge^s

Résoudre le dilemme des SCPI

“L'univers des SCPI s'est scindé en deux, entre anciens et nouveaux produits. [...] **Wemo ONE** : SCPI et société de gestion récentes qui offrent une diversification européenne en devenant très intéressante.”

Retrouvez l'article :
Challenges n°887 (18 sept 2025)

MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT

Le taux de distribution de Wemo ONE atteint 11,25% sur douze mois

“Au-delà du taux de distribution, nous nous attachons à ce que notre patrimoine soit de qualité ; entémoigne notre valeur de reconstitution qui est supérieure de +7% par rapport au prix de la part”

Retrouvez l'article :
Cahier n°2 de MieuxVivreVotreArgent
(octobre 2025)

LA TRIBUNE

Quelles SCPI visent plus de 7% en 2025?

“**Wemo ONE** affiche un des objectifs de taux de distribution les plus ambitieux du marché, avec 10 % en 2025. Cette performance cible non garantie, bien supérieure à l'objectif long terme de 7 %, reflète la confiance de la société de gestion”

Retrouvez l'article :
Latribune.fr (01 sept 2025)

MENSUALISATION DES DIVIDENDES



La SCPI WEMO ONE verse ses dividendes mensuellement depuis le 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 D'ASSOCIÉS
1 538



NOMBRE DE PARTS
208 482



DÉLAI DE JOUISSANCE
6 mois
1^{er} jour du 7^e mois suivant la souscription et son règlement



15,88 M€
de collecte nette au cours du trimestre



41,69 M€
de capitalisation



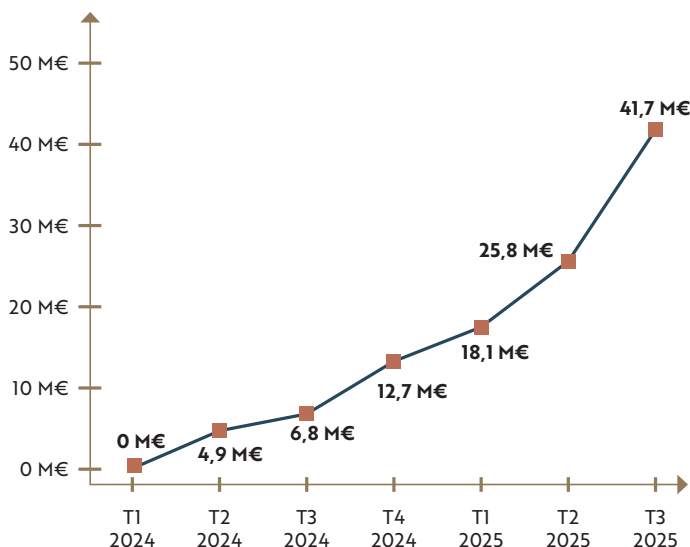
78 799
parts créées net des retraits sur le trimestre

Les performances passées ne présentent pas des performances futures.

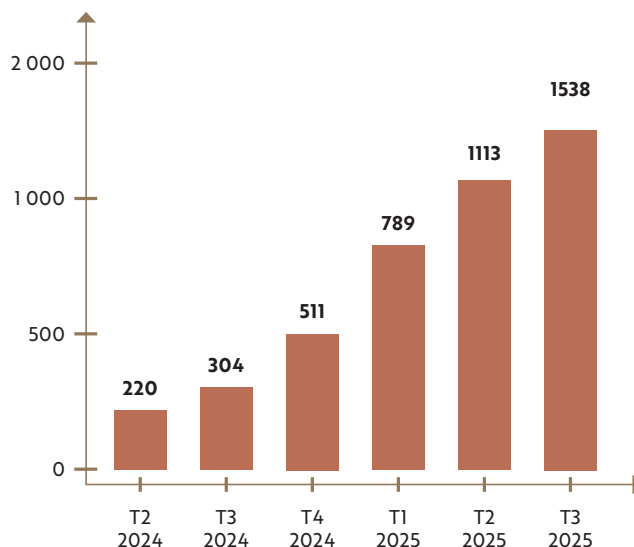
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

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

CAPITALISATION



ASSOCIÉS (en fin de trimestre)



Les performances passées ne présentent pas des performances futures.

LES FRAIS EN TOUTE TRANSPARENCE

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

Frais à l'entrée

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



FRAIS DE SOUSCRIPTION

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

Ils correspondent à :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en oeuvre 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^{er} jour du 7^{ème} mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

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

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

Rémunération de la société de gestion

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

Conditions générales de vente de parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Revente de parts sur le marché secondaire

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

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

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

GLOSSAIRE

Délai de jouissance

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

Durée moyenne des baux restant à courir (WALB)

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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^{er} 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

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

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 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 :	 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 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