La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°6

4e TRIMESTRE 2025
DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Valide du 1er janvier
au 31 mars 2026

by WEMO REIM

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

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 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.

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

Ivan Vagic
Président WEMO REIM

Chers Associés,

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

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

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

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

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

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

Ivan Vagic
Président WEMO REIM

GRANDS PRIX DES SCPI 1er PRIX DE LA MEILLEURE JEUNE SCPI Wemo One Wemo Reim MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT 2025

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2025 VP WEMO ONE

TOP SCPI 2025 Meilleure communication Bulletin d'information Wemo One TSMF

* Cf page 17 pour plus d'informations.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LES CHIFFRES CLÉS

75,07 M€
capitalisation

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

8,24 %
taux AEM moyen du patrimoine

15,27 %
Performance globale annuelle 2025

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

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

200 €
prix de part

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

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

33,31 M€
collecte nette du trimestre

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

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 SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

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

TYPES D'ACTIFS **SMALL CAPS**

ACTIFS DE
MOINS DE 5 M€

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

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

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

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

CLASSES D'ACTIFS **DIVERSIFIÉES**

LOGISTIQUE
BUREAU
SANTÉ
COMMERCE
HÔTELLERIE

Liste non exhaustive.

ZONE GÉOGRAPHIQUE **EUROPÉENNE**

FRANCE

AUTRES PAYS DE LA ZONE EURO

OBJECTIFS DE PERFORMANCE **HIGH YIELD**[1] (non garanti)

TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE : 7%[2]
net de frais, brut de fiscalité, non garanti

PGA CIBLE : 8%

TRI CIBLE : 7,5%

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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

UNE ÉQUIPE AU SERVICE DE VOTRE ÉPARGNE

DIRECTION

Christophe CANNEAU
Directeur Général

Gurvan MAHEO
Directeur Général

Ivan VAGIC
Président

PÔLE COMMERCIAL ET MARKETING

François DEGOUY
Responsable des partenariats Nord-Est

Jérémy FABING
Responsable des partenariats Rhône-Alpes

Gweltaz MAHEO
Responsable des partenariats Sud-Ouest

Thibault GEAY
Responsable des partenariats Nord-Ouest

Emma DEFRANCE
Chef de projet marketing

PÔLE IMMOBILIER (acquisition et gestion)

Manoa FOURREAU
Analyste investissement

Brando DEL SANTO
Asset Manager

Noah YONKER
Analyste investissement

PÔLE BACK-OFFICE

Fadéla MARGOUM
Responsable du back-office

Nadzeya YAUSEYEVA
Chargée de back-office

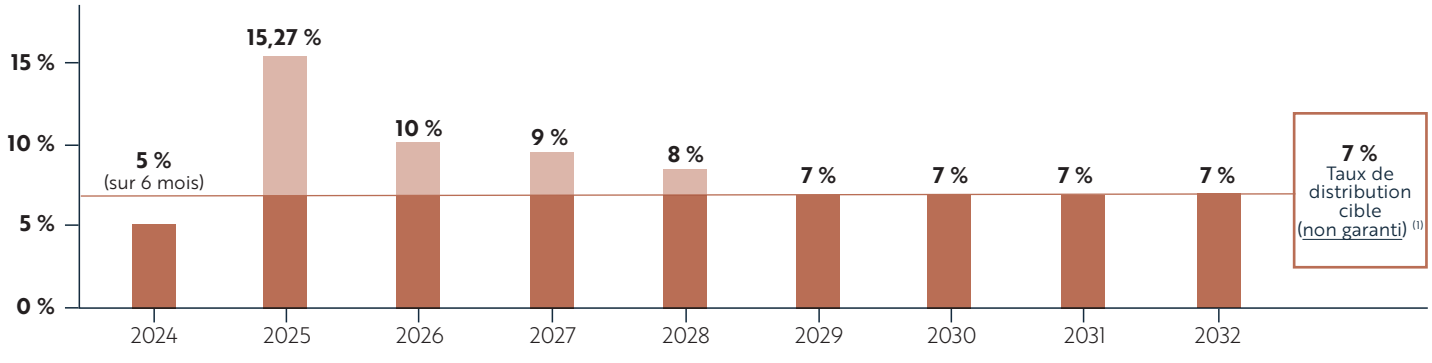
Manar RIDENE
Chargée de back-office

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION

Taux de distribution prévisionnel à long terme(1)

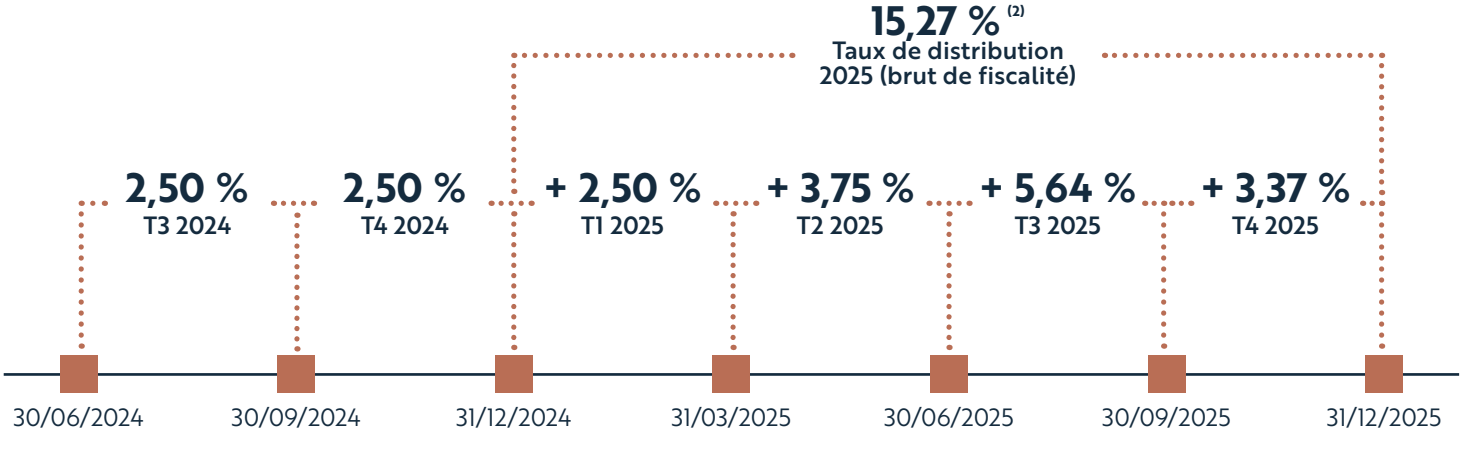
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Ce graphique illustre que les surperformances des premières années sont temporaires et tendent à se rapprocher du taux de distribution cible **(non garanti)**.



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

Taux de distribution 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

DIVIDENDES ET PERFORMANCES

LES CHIFFRES CLÉS

DIVIDENDE DISTRIBUÉ DU TRIMESTRE

6,75 €

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

TAUX DE DISTRIBUTION de l'année 2025

15,27 % (1) (5)

Total versé brut de fiscalité du 1er janvier au 31 décembre 2025.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

15,27 %

du 1er janvier au 31 décembre 2025

PERFORMANCE CIBLE sur 8 ans

7 %

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

7,5 %

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

8 %

PGA(6) cible sur la durée de détention recommandée des parts (8 ans).

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

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

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

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

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

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

RÉGIME FISCAL

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

13,05 %

Taux de distribution net de fiscalité étrangère pour l'année 2025

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

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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

DIVIDENDES ET PERFORMANCES

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

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

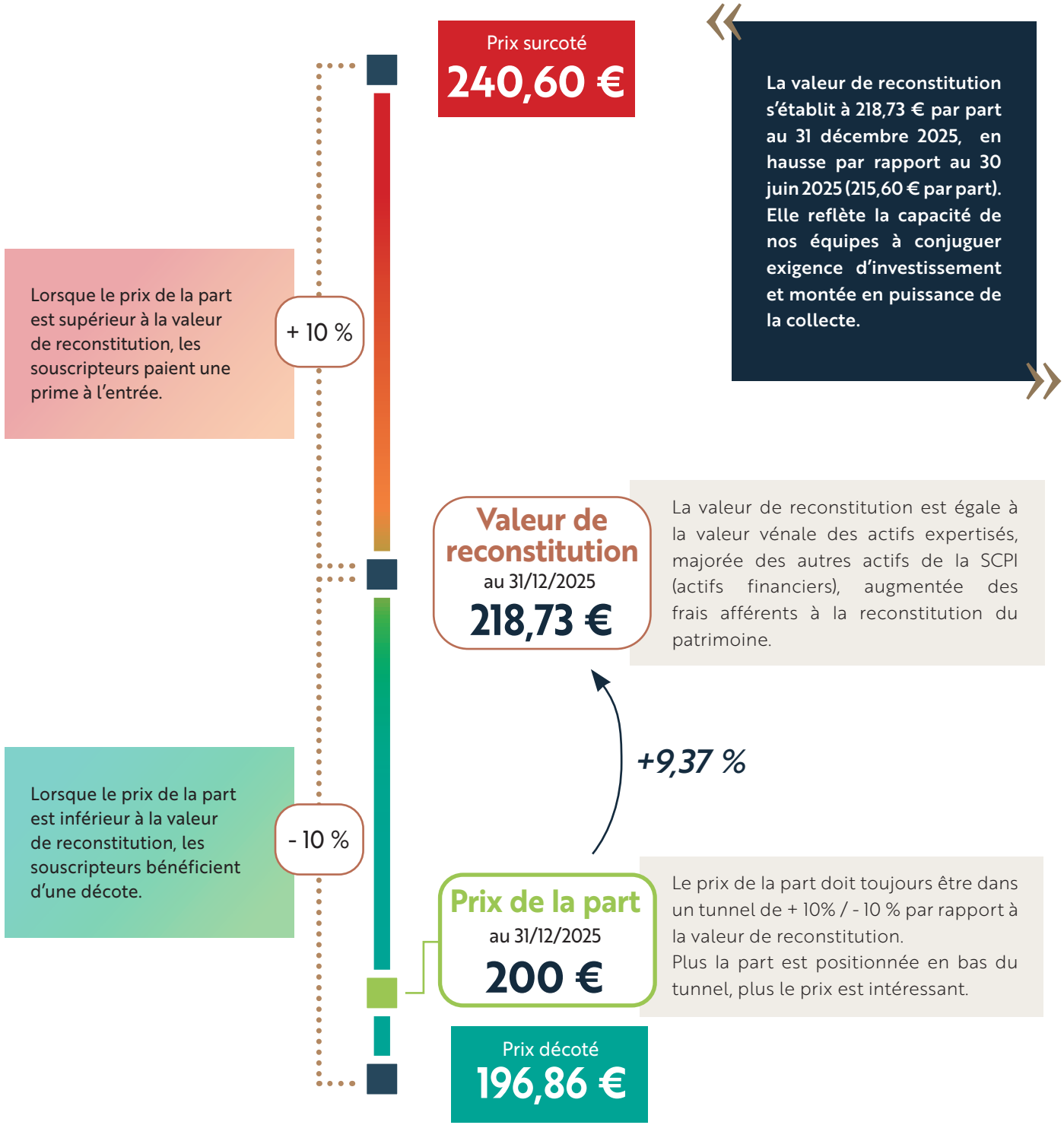
Pour rappel, pour un taux de distribution cible de 7% (non garanti), le dividende brut mensuel serait de 1,16 € par part (soit 14 € par an).

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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

ANALYSE DE LA VALORISATION DES PARTS

Tunnel de valeur de reconstitution au 31 décembre 2025



La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

LE PATRIMOINE DE WEMO ONE

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Promesses de vente
3 en nombre
6,6 M€ en volume

Actifs sous exclusivité
4 en nombre
12,7 M€ en volume

Acquisitions du trimestre
13 en nombre
36,7 M€ en volume

Cessions du trimestre
- en nombre
- en volume

Rendement des actifs
7,86 %
rendement pondéré acte en main des acquisitions **du trimestre**

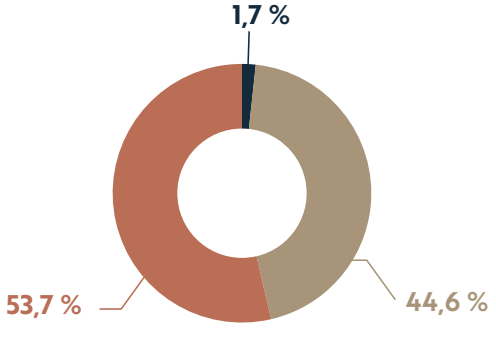
Dettes
11,2 %
ratio de dettes par rapport à la valeur d'expertise du patrimoine

Trésorerie disponible
4,4 M€
en fin de trimestre

72,1 M€
flux d'acquisition au 31/12/2025

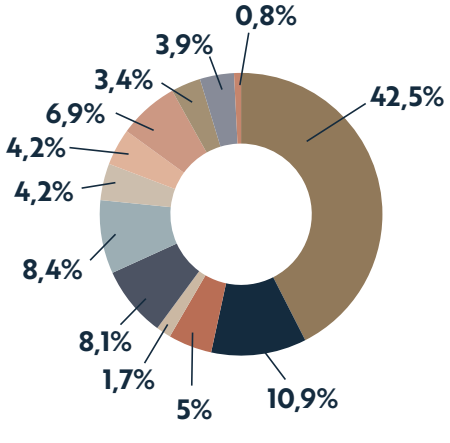
PROFIL TYPE DES LOCATAIRES sur l'ensemble du patrimoine

Typologie des locataires (en patrimoine)



- Groupes internationaux
- Agences publiques
- PME

Secteurs d'activités (en patrimoine)



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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

ANALYSE DU PATRIMOINE

CHIFFRES CLÉS

65 M€
PRIX D'ACQUISITION NET VENDEUR

71,7 M€
VALEUR D'EXPERTISE AU 31/12/2025

+ 6,7 M€
PLUS OU MOINS VALUE LATENTE

8,24 %
RENDEMENT MOYEN ACTE EN MAIN DU PATRIMOINE TOTAL
(NON GARANTI)

TYPOLOGIE D'ACTIFS (% de la valeur du patrimoine)[1]

15,1 %
Activités

7,3 %
Éducation

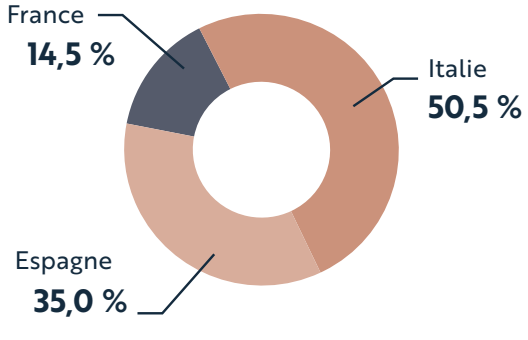
73,8 %
Commerces

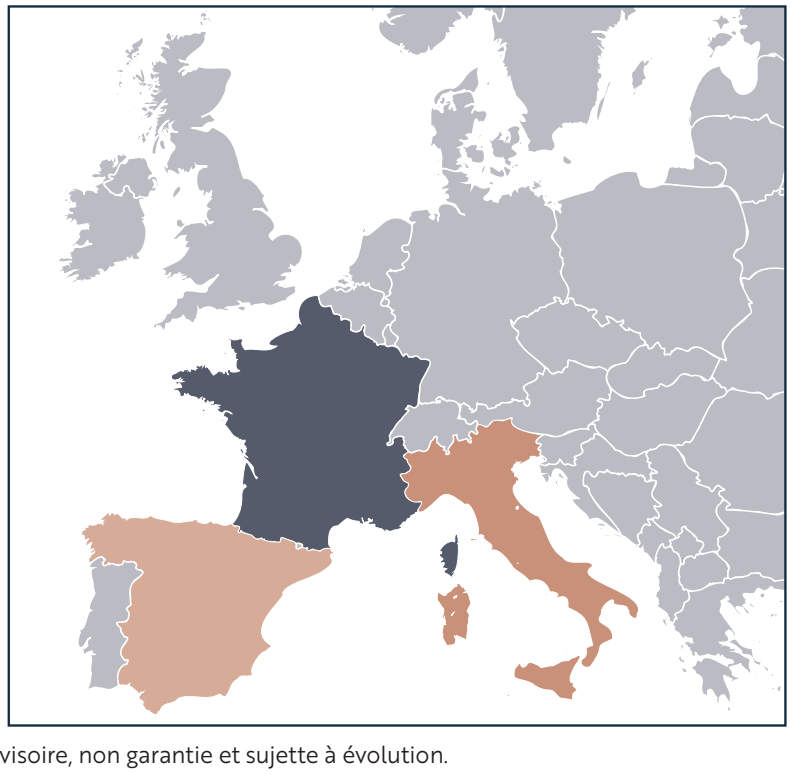
3,8 %
Bureaux

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (% de la valeur du patrimoine)

85,52 %
valeur du patrimoine en Europe Hors France





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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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

Gurvan MAHEO
Directeur Général

VALDEPENAS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	1,7 M€
SURFACE	1 148 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,96 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

VALDEPENAS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	1,4 M€
SURFACE	933 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,96 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

VALDEPENAS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	0,9 M€
SURFACE	620 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,96 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

VALDEPENAS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	0,9 M€
SURFACE	599 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,96 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

VALDEPENAS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	2,2 M€
SURFACE	1 500 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,96 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

VALDEPENAS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	0,9 M€
SURFACE	713 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,96 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

FERNO	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	3,9 M€
SURFACE	4 165 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,61 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

MARNATE	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	3,1 M€
SURFACE	3 765 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	6,78 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

CASTELLANZA	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	5,9 M€
SURFACE	9 217 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,98 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

ASSAGO	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	3,8 M€
SURFACE	3 792 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,67 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

RAVENNE	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2025
MONTANT (acte en main)	5,9 M€
SURFACE	5 480 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,57 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

VOGHERA	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	OCTOBRE 2025
MONTANT (acte en main)	2,6 M€
SURFACE	2 062 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,92 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	3

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

PERALTA	LOGISTIQUE
DATE D'ACQUISITION	AOÛT 2025
MONTANT (acte en main)	2,6 M€
SURFACE	9 017 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,61 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

HUELVA & ALGÉSIRAS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2025
MONTANT (acte en main)	4,2 M€
SURFACE	4 068 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	9,45 %

TURIN	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2025
MONTANT (acte en main)	1,1 M€
SURFACE	700 m²
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 m²
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 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,85 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

ORLÉANS (45)	BUREAUX
DATE D'ACQUISITION	SEPTEMBRE 2024
MONTANT (acte en main)	2,6 M€
SURFACE	1 639 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	12,61 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	7

BRUAY (62)	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	1 M€
SURFACE	600 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,41 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

ST-POL-SUR-MER (59)	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	0,6 M€
SURFACE	308 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,53 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

ARGENTAN	LOGISTIQUE
DATE D'ACQUISITION	OCTOBRE 2025
MONTANT (acte en main)	5,8 M€
SURFACE	8 185 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,75 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

MILAN	ÉDUCATION
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2025
MONTANT (acte en main)	5,3 M€
SURFACE	2 600 m²
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 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,60 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

OURENSE	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2024
MONTANT (acte en main)	1,9 M€
SURFACE	725 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,37 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

AVILÉS	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	DÉCEMBRE 2024
MONTANT (acte en main)	1,2 M€
SURFACE	725 m²
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)	0,9M€
SURFACE	807 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	9,35 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

JEREZ	COMMERCE
DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	0,8 M€
SURFACE	1 655 m²
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	10,14 %
NOMBRE DE LOCATAIRES	1

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

ZOOM SUR 2 ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Loué par TIGROS

ASSAGO (12 km de Milan)

COMMERCE

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

Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

Localisation stratégique
Banlieue proche de Milan dans une zone résidentielle très dense

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

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

Loué par METRO

RAVENNE

COMMERCE

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

Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

Localisation stratégique
Actif situé dans une zone d'activité commerciale à l'entrée de Ravenne
Il est situé sur la route principale qui relie le centre-ville de Ravenne et la zone d'activité logistique principale de la ville

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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

ÉTAT LOCATIF

Christophe CANNEAU
Directeur Général

GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE

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

La capitalisation actuelle de la SCPI permet une dispersion du risque satisfaisante. La proportion de commerces est trop importante. Nous travaillons à l'abaisser en dessous de 50% dans les prochains mois.

Avec presque 30 actifs en patrimoine, la dispersion du risque au sein de la SCPI Wemo commence à prendre forme.

UN PATRIMOINE GRANULAIRE

2,5 M€
prix moyen par actif AEM

64,2 %
Poids des locataires réalisant plus d'1 milliard de CA annuel

41,6 %
Poids des 3 plus gros locataires

25,6 %
poids du locataire le plus important du portefeuille

DONNÉES LOCATIVES (en fin de trimestre)

5,7 M€
loyers nets annuels en place

0
état des impayés

34 baux pour **28** actifs

923 K€
montant des loyers encaissés sur le trimestre

RATIOS FINANCIERS (en fin de trimestre)

100 %
TOF*
taux d'occupation financier

8,24 %
Taux AEM moyen du portefeuille

7,7 ans
WALT*
moyenne

4,8 ans
WALB*
moyenne

* Glossaire en page 20.

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

ACTUALITÉS

DISTINCTIONS DE VOTRE SCPI

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2025 VP
WEMO ONE

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

GRANDS PRIX DES SCPI 1er PRIX DE LA MEILLEURE JEUNE SCPI Wemo One Wemo Reim MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT 2025

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

TOP SCPI 2025 Meilleure communication Bulletin d'information Wemo One TSMF.

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

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

LES PROJETS ET IDÉES 2026

RENFORCER LA PRÉSENCE EN EUROPE

POUR UNE MEILLEURE GESTION ET PLUS DE PERFORMANCES

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

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

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

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

DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE

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

50,5% en Italie

35 % en Espagne

14,5 % en France

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

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

DIVERSIFICATION SECTORIELLE

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

73,8% : commerces

3,8% : bureaux

7,3% : éducation

15,1% : activités

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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

MARCHÉ DES PARTS

218,73 €
VALEUR DE RECONSTITUTION

191,49 €
VALEUR DE RÉALISATION

200 €
PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART
commission de souscription incluse

180 €
PRIX DE RETRAIT D'UNE PART

2 932
NOMBRE D'ASSOCIÉS

375 362
NOMBRE DE PARTS

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

33,31 M€
de collecte nette au cours du trimestre

75,07 M€
de capitalisation

166 553
parts créées net des retraits sur le trimestre

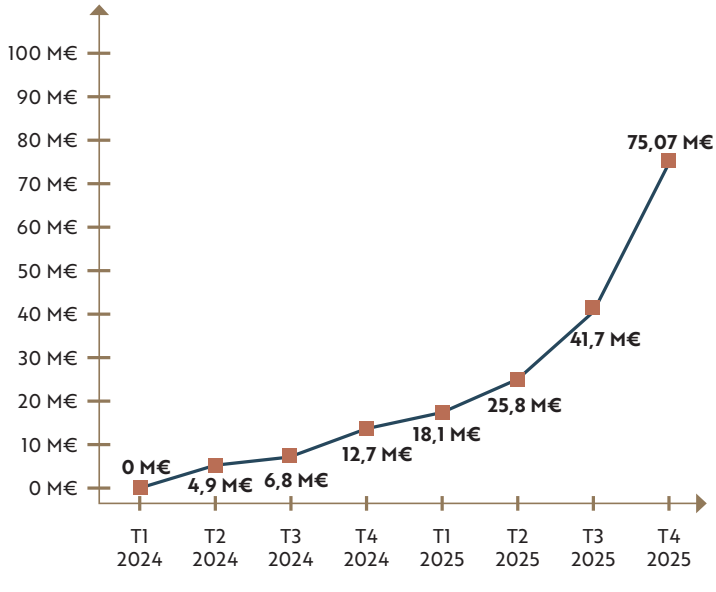
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

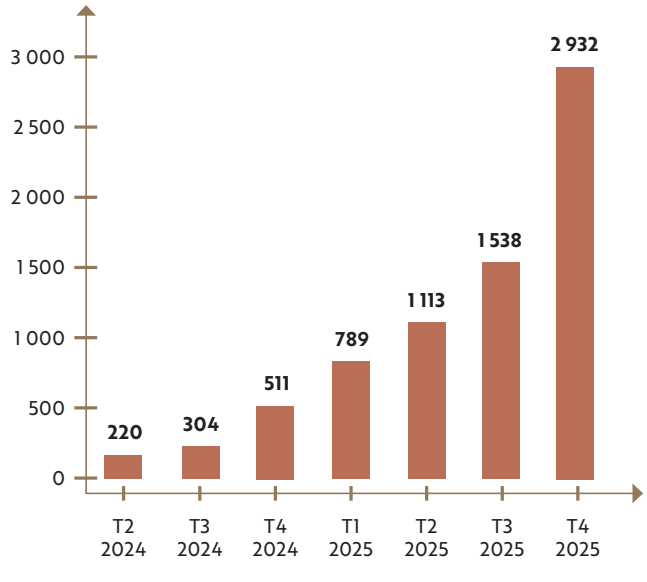
	T2 - 2024	T3 - 2024	T1 - 2024	T1 - 2025	T2 - 2025	T3 - 2025	T4 - 2025
Nombre de parts en début de trimestre	0	24 982	34 015	64 060	91 260	129 683	208 482
Parts souscrites sur le trimestre	24 982	9 033	30 045	27 200	38 503	78 805	166 553
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	0	0	0	0	80	6	327
Nombre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

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

CAPITALISATION



ASSOCIÉS



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

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 CESSION DES PARTS

0 €

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

COMMISSIONS DE RETRAIT ANTICIPÉ

0 % du prix de revente de la part

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

Frais liés à la gestion de votre épargne

Prélevés directement sur les loyers perçus

COMMISSIONS DE GESTION

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

Ils correspondent à :

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

COMMISSIONS DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX

0 % HT du montant des travaux réalisés

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

Ils correspondent à :

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

COMMISSIONS D'ACQUISITION

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils correspondent à :

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

COMMISSIONS DE CESSION DES IMMEUBLES

0 %

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

Ils correspondent à :

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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

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 %	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.

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

GLOSSAIRE

Délai de jouissance

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

Durée moyenne des baux restant à courir (WALB)

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Imposition des revenus de droit étranger

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

Taux de Rendement Interne (TRI)

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

Taux de distribution (TD)

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

- le prix de souscription au 1er 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

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

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 de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

La Valeur de réalisation

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

La Valeur de reconstitution

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

Le SRI

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

Le Taux de rendement AEM (acte en main)

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

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

Performance Globale Annuelle (PGA)

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

*En France ou à l'étranger

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

La SCPI Wemo One
FranceSCPI.com

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 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 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 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

SCPI WEMO ONE – Société Civile de Placement Immobilier – Numéro de visa : n° 24-10
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 – wemo-reim.fr