

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## N°8

2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2026  
DONNÉES AU 30 JUIN 2026

Valide du 1<sup>er</sup> juillet  
au 30 septembre 2026



by WEMO REIM

# CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

|                                  |                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classification :                 | SCPI diversifiée à capital variable                                                                                                                            |
| Date de création :               | 17/04/2024                                                                                                                                                     |
| Durée de détention recommandée : | 8 ans                                                                                                                                                          |
| Évaluateur Immobilier :          | BPCE (groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne)                                                                                                                |
| Dépositaire:                     | ODDO BHF                                                                                                                                                       |
| Commissaire aux Comptes :        | Forvis Mazars SA                                                                                                                                               |
| Responsable de l'information :   | Ivan VAGIC                                                                                                                                                     |
| Profil de risque :               | <div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>5</div><div>6</div><div>7</div><div>Risque le plus faible</div><div>Risque le plus élevé</div></div> |

## AVERTISSEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

## Chers Associés,

Le marché immobilier européen traverse une phase de normalisation progressive, dans un environnement contrasté et incertain, marqué par des tensions géopolitiques persistantes. Dans un marché redevenu fondamentalement sélectif, la robustesse de l'état locatif et la qualité de la contrepartie locative constituent les premiers critères de valorisation et de liquidité des actifs.

C'est précisément cette logique qui fonde la stratégie d'investissement « **SMART CAPS** » de votre SCPI Wemo One qui se positionne notamment sur le segment des actifs de moins de 5 M€ (hors hôtellerie et logistique). D'après notre équipe de gestion, cette équation reste la plus accessible : la profondeur de marché y est la plus grande et la concurrence institutionnelle y reste limitée.

### Un deuxième trimestre 2026 qui élargit notre empreinte : ouverture au Royaume-Uni, à l'hôtellerie et à la santé

Ce trimestre marque une nouvelle étape dans le déploiement de votre SCPI. Quatre actifs ont rejoint le patrimoine : deux actifs dans le secteur de la santé en Irlande, un actif logistique en Italie, et notre **premier hôtel au Royaume-Uni**. Avec désormais **37 actifs** et **83,2 %** du patrimoine hors de France, la diversification géographique et sectorielle promise, prend corps trimestre après trimestre : 9 acquisitions depuis janvier, 5 pays, 2 nouvelles classes d'actifs (la santé et l'hôtellerie).

Nous n'achetons pas un rendement, nous construisons un portefeuille. L'entrée au Royaume-Uni et l'ouverture à l'hôtellerie répondent à une logique d'architecture précise : rééquilibrer l'allocation sectorielle de la SCPI, allonger la durée ferme résiduelle de ses baux et lui adjoindre des moteurs de revenus distincts de ceux déjà en portefeuille. L'hôtel de Plymouth apporte ce que nous recherchons pour nos associés : de la visibilité sur le long terme.

La collecte reste soutenue avec **18,6 M€** collectés sur le trimestre, portant la capitalisation à **146,4 M€** au 30 juin 2026.

La valeur de reconstitution est en progression, à **220,3 €** au 30 juin 2026 (contre 218,5 € au 31 décembre 2025) pour un prix de part à **210 €**. Le taux d'occupation financier s'établit à **99,83 %** (96.53 % occupés + 3.3% vacants sous garantie), reflet de la qualité de notre sélection locative. Pour 2026, l'objectif de distribution, non garanti, est de **20 €** par part brut de fiscalité et non garanti (cette information ne préjuge pas des évolutions futures ; cette distribution est susceptible d'être révisée à la baisse ou à la hausse ; les distributions de dividendes sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale). Le dividende du trimestre pour une part en pleine jouissance s'établit à **5,49 €** (brut de fiscalité).

### Perspectives : discipline, diversification et normalisation progressive

Dans un marché où l'incertitude invite à la prudence, nous faisons le choix de la conviction. Conviction dans notre stratégie d'investissement, dans le choix de nos locataires et dans la granularité de nos investissements. Il est utile de rappeler que votre SCPI Wemo One va désormais entrer progressivement dans une phase de normalisation de sa performance après que les moteurs liés à la jeunesse de la SCPI commencent à s'estomper. Il est aussi important de rappeler que les dividendes potentiellement perçus par les investisseurs reposent sur le bon paiement, par les locataires, de leur loyer.



Ivan Vagic

Président WEMO REIM

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte des risques dont un risque de perte en capital. Les revenus distribués ne sont pas garantis.**

## ACTUALITÉS POST-CLÔTURE DU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2026

### Acquisition d'un hôtel Holiday Inn à Gênes, Italie — juillet 2026

Wemo One a finalisé en juillet 2026 l'acquisition d'un hôtel opéré sous l'enseigne Holiday Inn à Gênes en Italie. L'actif, situé face au port de Gênes, comprend 139 chambres, un restaurant, un bar lounge, cinq salles de réunion et un parking. Il est loué dans le

cadre d'un bail ferme de 12 ans, pour un loyer annuel d'environ 1 M€, offrant un rendement de 7,3 %. Cette acquisition est le deuxième actif hôtelier du portefeuille et porte à 19 % la part hôtelière dans le patrimoine et équilibre notre diversification sectorielle.

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

**Les modalités d'attribution de ces distinctions sont déterminées librement et de façon indépendante par les rédactions ou organismes qui les décernent, selon des critères qui leur sont propres.**



# CHIFFRES CLÉS ET POINT CONJONCTURE

## LES CHIFFRES CLÉS du trimestre

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

|                                |                             |                                                  |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| CAPITALISATION                 | VALEUR DE<br>RECONSTITUTION | PART DU PATRIMOINE<br>EN EUROPE (HORS FRANCE)    |
| 146,4 M€                       | 220,3 €                     | 83,2 %                                           |
|                                | au 30/06/2026               |                                                  |
| COLLECTE NETTE<br>DU TRIMESTRE | PRIX DE PART <sup>(1)</sup> | TAUX D'OCCUPATION<br>FINANCIER                   |
| 18,6 M€                        | 210 €                       | 99,83 %                                          |
|                                |                             | (96,53% OCCUPÉS + 3,3%<br>VACANTS SOUS GARANTIE) |

(1) Revalorisation à 210 € au 01/04/2026.

## POINT MARCHÉ ET CONJONCTURE

### Un environnement macroéconomique avec des tensions persistantes

- Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient pèsent sur l'inflation : 2,8 % en juin en zone euro selon Eurostat, toujours au-dessus de la cible BCE et sur une croissance européenne modérée (+0,8 % au T1 2026), où l'Espagne tire son épingle du jeu avec +2,7 % sur la même période.
- La BCE a relevé ses taux de 25 points de base le 11 juin, renchérissement du coût du crédit qui pèse sur les conditions de financement des actifs immobiliers.
- Les marchés abordent la seconde partie de l'année avec des signaux d'incertitude. Dans ce contexte, les actifs qui combinent visibilité locative, qualité d'implantation et solidité de locataire concentreront la demande institutionnelle.

### Une reprise sélective du marché immobilier européen

- Les volumes d'investissement en immobilier commercial européen ressortent à environ 181 milliards d'euros sur douze mois glissants à fin T1 2026, en hausse de 10 % sur un an.
- Cette reprise reste sélective, marquée par une polarisation croissante entre actifs prime et actifs secondaires : elle privilégie les actifs à bonne visibilité locative, sur des marchés liquides.

### Des dynamiques d'investissement différenciées

- **Résidentiel** : forte demande des investisseurs institutionnels, portée par un profil de revenus résilient et une profondeur de la demande locative (résidences gérées, notamment étudiantes).
- **Bureaux** : marché polarisé où les actifs prime concentrent la demande tandis que les actifs secondaires restent sous pression ; la sélectivité des investisseurs s'accroît.
- **Logistique** : fondamentaux structurels solides portés par la demande e-commerce, mais volumes d'investissement en net recul au premier semestre où le marché est redevenu sélectif après plusieurs années de forte appétence des

investisseurs.

- **Commerce** : reprise hétérogène car les actifs prime restent résilients, a contrario des actifs secondaires davantage exposés.
- **Hôtellerie** : classe d'actifs en forte progression auprès des investisseurs. Elle est portée par la reprise touristique structurelle et des durées de bail longues : caractéristique recherchée sur le marché actuel.
- **Santé** : marché porteur, soutenu par le vieillissement démographique et une demande acyclique (liquidité croissante, baux longs, locataires captifs).

### Une polarisation accrue entre actifs

- Les actifs bien situés concentrent la demande tandis que les actifs secondaires restent exposés.
- La performance immobilière repose avant tout sur la solidité des revenus locatifs.

### Une lecture cohérente avec le positionnement de Wemo One

- Cet environnement conforte la pertinence d'une stratégie fondée sur des actifs de taille maîtrisée, à forte valeur d'usage et à lecture locative claire.
- Au 30/06/2026 : capitalisation **146,4 M€ - 37 actifs** - taille moyenne **2,8 M€** - taux d'occupation financier **99,83 %** (96,53 % occupés + 3,3 % vacants sous garantie) - **83,2 %** du patrimoine en Europe hors France.
- Stratégie de diversification : un facteur de résilience pour répartir le risque locatif et multiplier les moteurs de performance.

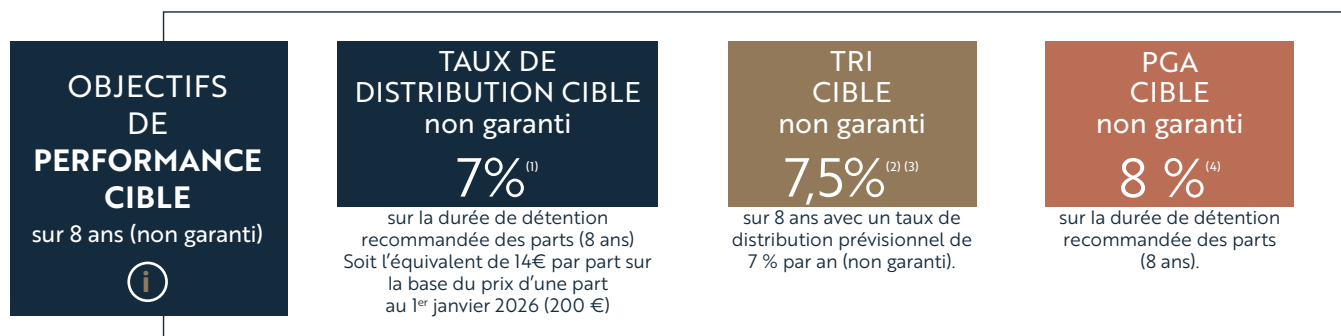
### Des perspectives constructives mais prudentes

- Marché plus équilibré mais incertitudes géopolitiques persistantes (inflation et conditions de financement).
- Dans ce contexte, la création de valeur reposera sur discipline d'investissement, qualité des locataires, sécurisation des flux locatifs et diversification du portefeuille.

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET NOS CONVICTIONS

## Orientations de gestion à la date de publication, indicatives et susceptibles d'évolution.

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



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

(1) Le 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) Taux de rendement interne. Ce taux est **non garanti** et est susceptible d'évoluer dans le temps. (3) 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. (4) 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

# ZOOM SUR NOTRE PHILOSOPHIE « SMART CAPS »

## À SAVOIR

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

### 1. INVESTIR DANS UN MARCHÉ PROFOND AVEC UN AVANTAGE CONCURRENTIEL

- Le segment des actifs d'une valeur inférieure à 5 M€ (SMALL CAPS) bénéficie d'une large profondeur de marché, la profondeur de marché y est la plus grande et la concurrence institutionnelle y reste limitée..
  - 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 la négociation 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 contreparties locatives de premier plan 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**, de par sa localisation et sa taille, permet une remise en location logiquement plus rapide.
- 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.

# MARCHÉ DES PARTS

## LES CHIFFRES CLÉS du trimestre

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

| VALEUR DE RECONSTITUTION          | PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART                                    | CAPITALISATION                       | NOMBRE D'ASSOCIÉS | DÉLAI DE JOUISSANCE                               |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| <b>220,3 €</b><br>(AU 30/06/2026) | <b>210,0 €<sup>(1)</sup></b><br>commission de souscription incluse | <b>146,4 M€</b>                      | <b>5 750</b>      | <b>6 mois</b>                                     |
| VALEUR DE RÉALISATION             | PRIX DE RETRAIT D'UNE PART                                         | COLLECTE NETTE AU COURS DU TRIMESTRE | NOMBRE DE PARTS   | PARTS CRÉÉES NETTES DES RETRAITS SUR LE TRIMESTRE |
| <b>189,3 €</b><br>(AU 30/06/2026) | <b>189,0 €<sup>(1)</sup></b>                                       | <b>18,6 M€</b>                       | <b>696 963</b>    | <b>88 333</b>                                     |

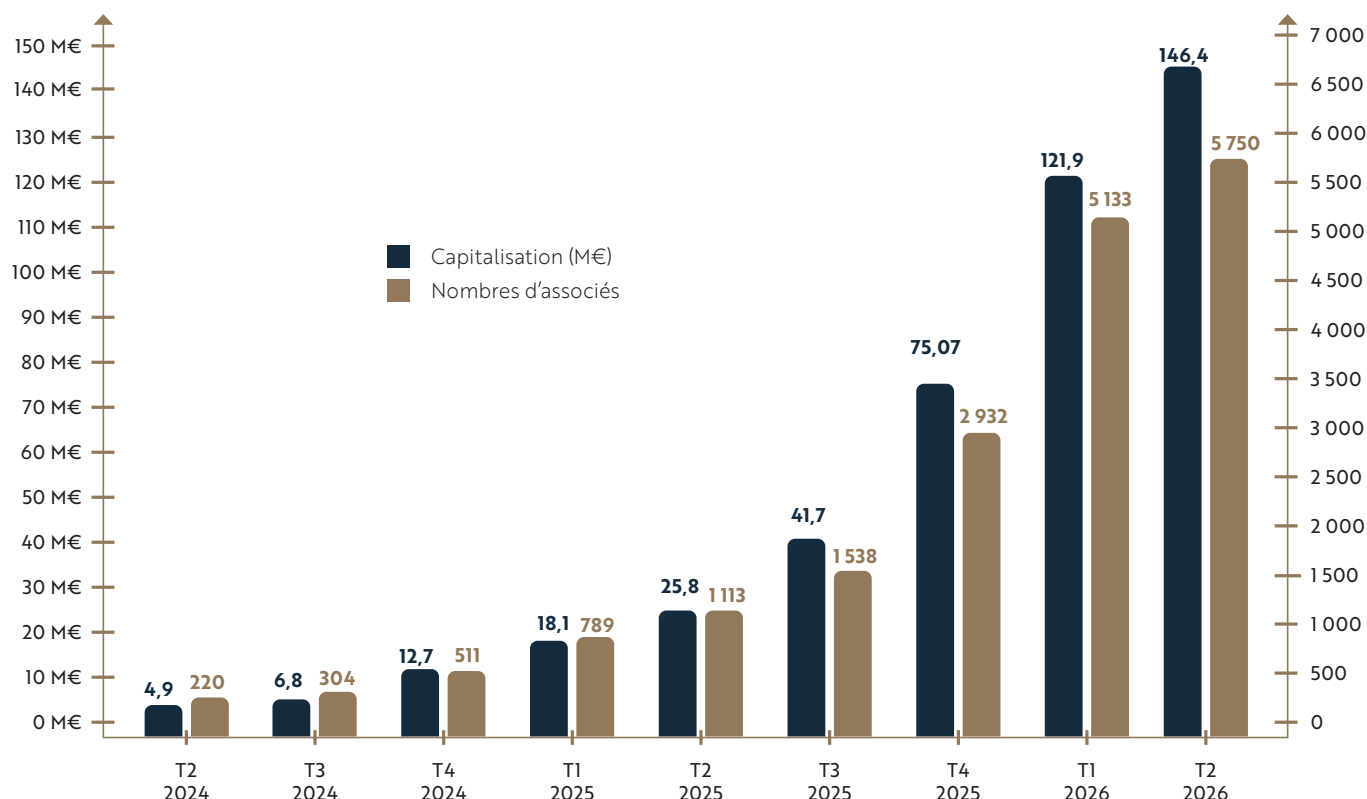
(1) Revalorisation au 01/04/2026.

(2) 1<sup>er</sup> jour du 7<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

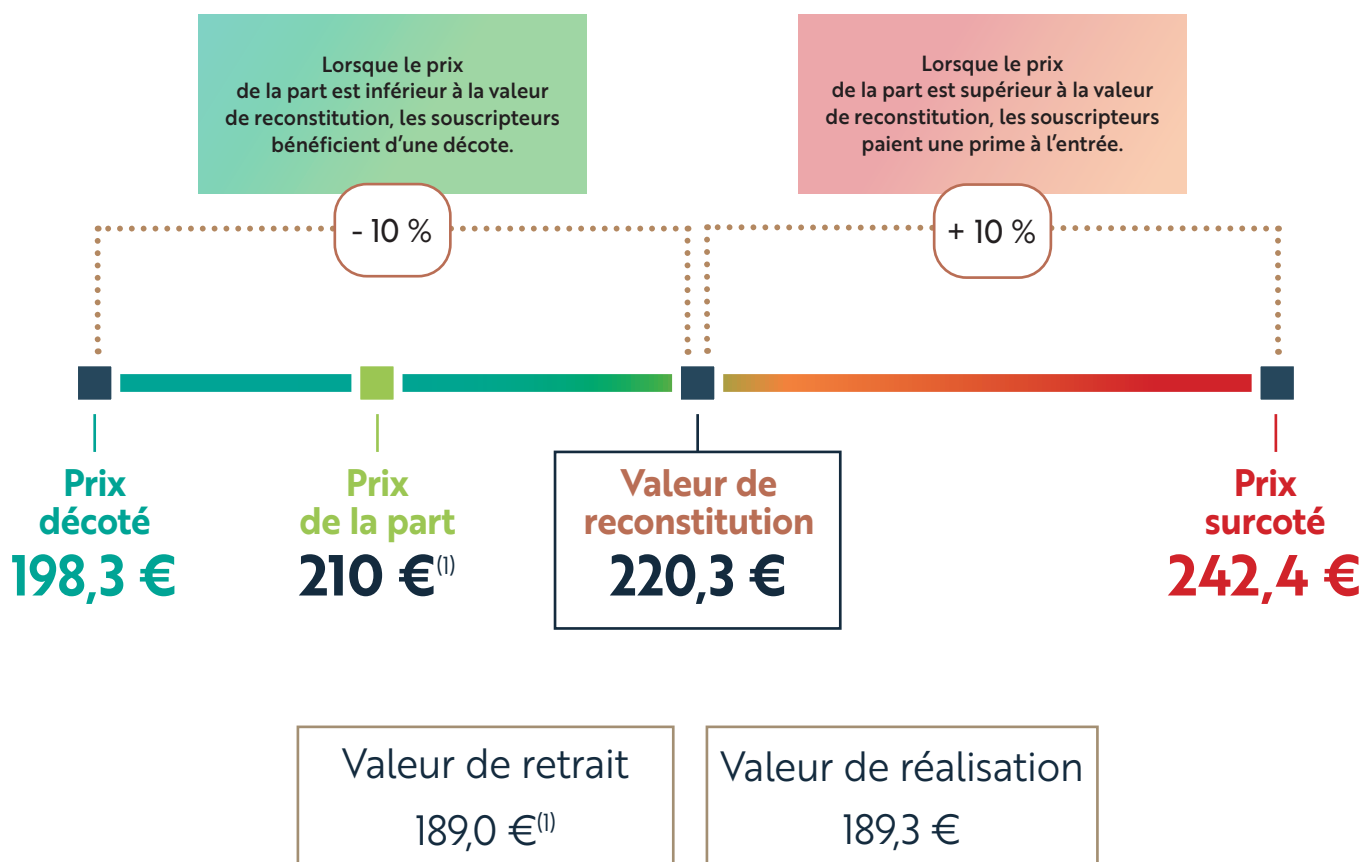
|                                           | 2024          | T1 - 2025     | T2 - 2025      | T3 - 2025      | T4 - 2025      | T1 - 2026      | T2 - 2026      |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nombre de parts en début de session       | 0             | 64 060        | 91 260         | 129 683        | 208 482        | 375 397        | 608 630        |
| + Parts souscrites sur la période         | 64 060        | 27 200        | 38 503         | 78 805         | 167 242        | 233 309        | 88 358         |
| - Parts vendues sur la période (retraits) | 0             | 0             | 80             | 6              | 327            | 76             | 25             |
| <b>Nombre de parts en fin de session</b>  | <b>64 060</b> | <b>91 260</b> | <b>129 683</b> | <b>208 482</b> | <b>375 397</b> | <b>608 630</b> | <b>696 963</b> |
| Parts en attente de retrait               | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |

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



# ANALYSE DE LA VALORISATION DES PARTS

## Tunnel de valeur de reconstitution au 30 juin 2026



(1) Revalorisation au 01/04/2026.

## À SAVOIR

### PRIX DE LA PART

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

# ZOOM VALORISATION DES PARTS

## LA VALEUR DE RECONSTITUTION

### VALEUR DE RECONSTITUTION DES PARTS

**220,3 €**  
par part au 30/06/2026

### COMMENT SE DÉCOMPOSE-T-ELLE ?

| VALEUR COMPTABLE                            |   | PLUS VALUE LATENTE                                        |   | VALEUR DE RÉALISATION                                        |   | FRAIS D'ACQUISITION                                   |   | VALEUR DE RECONSTITUTION                               |
|---------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| <b>Actif net</b>                            |   | <b>Expertises</b>                                         |   | <b>Marché</b>                                                |   | <b>Coûts</b>                                          |   | par part au 30/06/2026                                 |
| <b>174,5 €</b>                              | + | <b>14,8 €</b>                                             | = | <b>189,3 €</b>                                               | + | <b>31,0 €</b>                                         | = | <b>220,3 €</b>                                         |
| Valeur des actifs au bilan, nette de dettes |   | Revalorisation du patrimoine par des experts indépendants |   | Estimation de ce que vaudrait le patrimoine s'il était vendu |   | Frais de reconstitution du portefeuille à l'identique |   | Prix théorique pour reconstituer la SCPI à l'identique |



pour rappel la valeur de reconstitution au 31/12/2025 était de 218,50 €

### POURQUOI C'EST IMPORTANT ?

#### ■ Un repère de valorisation

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

#### ■ Un signal pour l'investisseur

Lorsque le prix de souscription est inférieur à la valeur de reconstitution, l'associé souscrit en-dessous de la valeur réelle du patrimoine.

#### ■ Une obligation réglementaire

La réglementation impose que le prix de souscription soit compris entre 90 % et 110 % de la valeur de reconstitution.

#### ■ Un gage de transparence

Calculée deux fois par an par des experts indépendants, elle reflète objectivement la valeur du portefeuille immobilier détenu.

# PERFORMANCES ET DIVIDENDES

## LES CHIFFRES CLÉS du trimestre

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

**15,27 %**<sup>(1)</sup>

du 1<sup>er</sup> janvier au  
31 décembre 2025

### TAUX DE DISTRIBUTION ANNUEL 2025

**15,27 %**<sup>(2)</sup>

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

### DIVIDENDES DISTRIBUÉS SUR LE TRIMESTRE

**5,49 €**

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

### PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE CIBLE (non garanti)

**8 %**<sup>(1)</sup>

durée de détention  
recommandée des parts (8 ans).



### TRI CIBLE (non garanti)

**7,5 %**

Sur 8 ans avec un taux de  
distribution prévisionnel de 7 %  
par an (**non garanti**).<sup>(4)</sup>

### TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE (non garanti)

**7 %**

sur la durée de détention  
recommandée des parts (8 ans).  
Soit l'équivalent de 14 € par part  
sur la base du prix d'une part  
au 1<sup>er</sup> janvier 2026 (200 €)<sup>(3)</sup>



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

(1) Le 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

(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.** Taux de rendement interne.

(3) 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. 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<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur ainsi que le PGA permettent de mesurer la performance financière annuelle de votre SCPI.

(4) Ce taux est **non garanti** et est susceptible d'évoluer dans le temps.

## RÉGIME FISCAL

trimestre clos le 30 juin 2026

| Dividende brut du trimestre         | Associés soumis<br>à l'impôt sur le revenu |                            | Associés soumis<br>à l'impôt sur les sociétés |                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|
|                                     | assiette                                   | prélèvement <sup>(1)</sup> | assiette                                      | prélèvement <sup>(1)</sup> |
| Type de revenu                      |                                            |                            |                                               |                            |
| Revenus fonciers - France           | + 1,03 €                                   | -                          | + 1,03 €                                      | -                          |
| Revenus fonciers - Étranger (bruts) | + 1,50 €                                   | - 0,33 €                   | + 1,50 €                                      | - 0,33 €                   |
| Revenus financiers                  | + 2,97 €                                   | - 0,93 €                   | + 2,97 €                                      | -                          |
| Total                               | + 5,50 €                                   | - 1,26 €                   | + 5,50 €                                      | - 0,33 €                   |
| Dividende net                       | + 4,23 €                                   |                            | + 5,16 €                                      |                            |

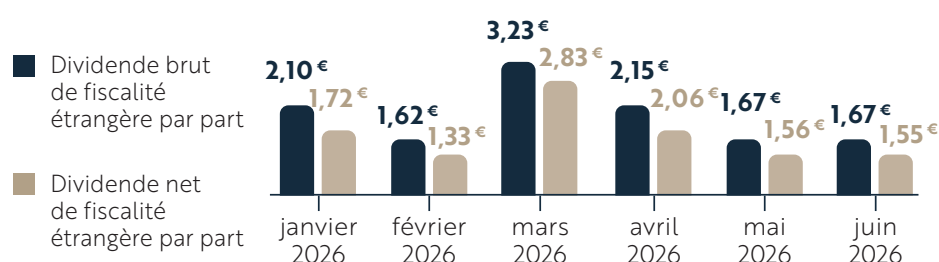
(1) Revenus fonciers étrangers : impôt étranger. Revenus financiers (IR) : prélèvement forfaitaire (PFU).

# PERFORMANCES ET DIVIDENDES

## DIVIDENDES PAR PART au cours du trimestre



## DÉTAIL DES DIVIDENDES VERSÉS PAR MOIS au cours du trimestre



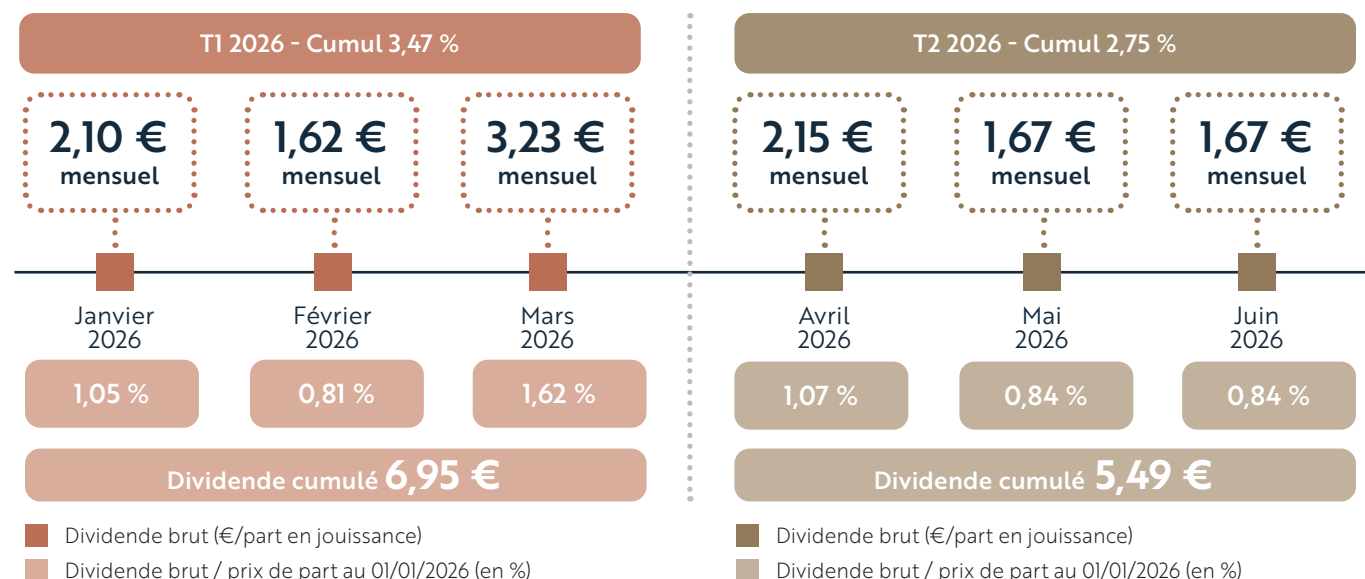
### À SAVOIR

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

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Total dividende brut distribué en 2025 : **30,54 €/part**

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



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE sur le trimestre

POIDS DES TROIS  
PLUS GROS LOCATAIRES

**31,3 %**

MONTANT DES LOYERS  
ENCAISSÉS  
SUR LE TRIMESTRE

**1,9 M€**

RENDEMENT MOYEN  
ACTE EN MAIN  
DU PATRIMOINE TOTAL

**7,8 % AEM**  
(NON GARANTI)

DURÉE MOYENNE  
DES BAUX

**12,0 ans**

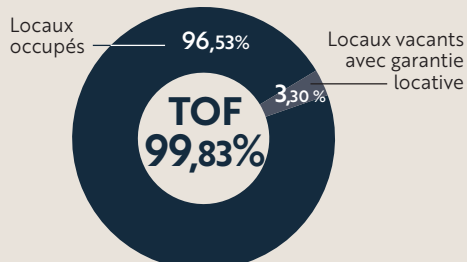
POIDS DES LOCATAIRES  
RÉALISANT PLUS D'1 MILLIARD  
DE CA ANNUEL

**83,7 %**

RATIO DE DETTES  
PAR RAPPORT À LA VALEUR  
D'EXPERTISE DU PATRIMOINE

**11,2 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



NOMBRE D'ACTIFS

**37**  
(dont 47 baux)

SUPERFICIE TOTALE  
DU PATRIMOINE

**75 919 m<sup>2</sup>**

DURÉE MOYENNE FERME  
DES BAUX RESTANT À COURIR

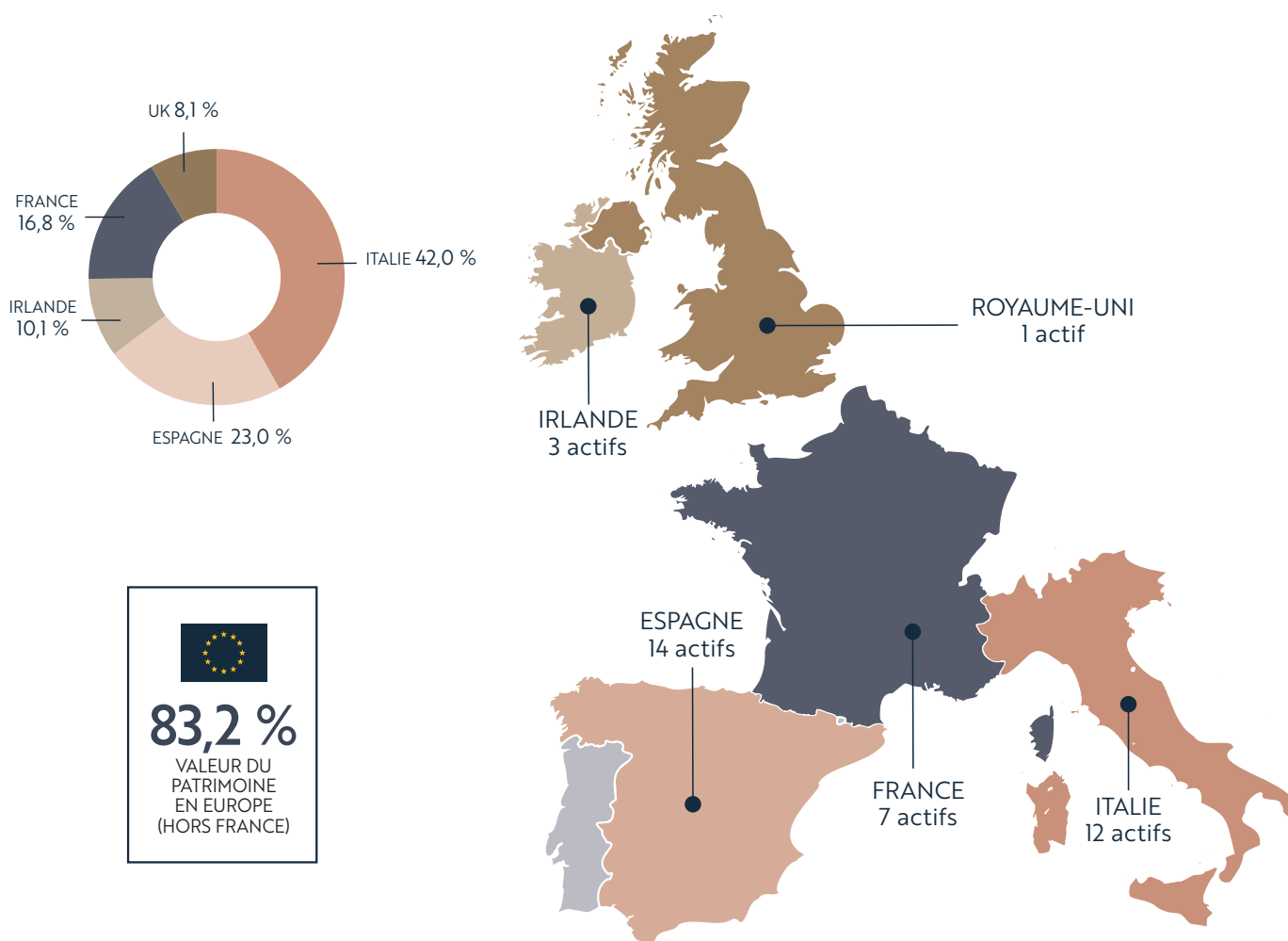
**6,9 ans**

TAILLE MOYENNE  
PAR ACTIF DU PATRIMOINE

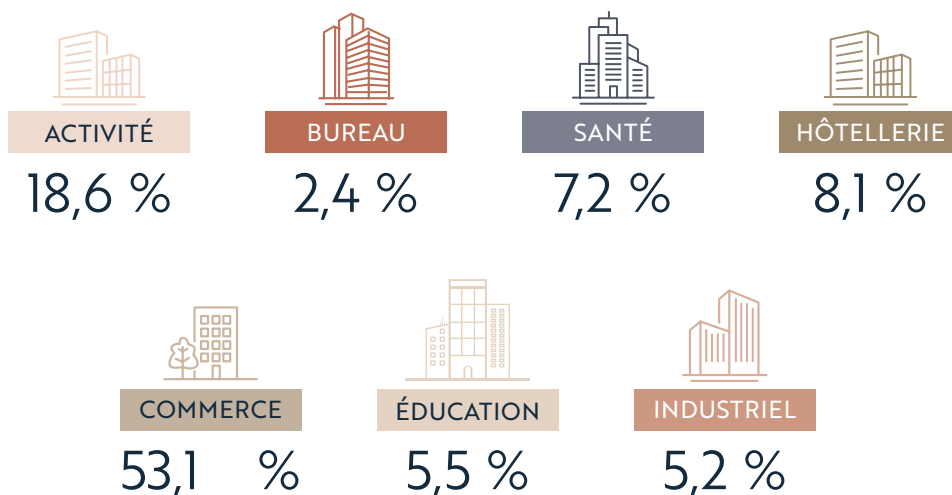
**2,8 M€**

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## CLASSE D'ACTIFS (par secteur)



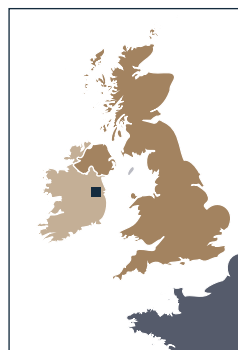
# ZOOM SUR LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

## LES CHIFFRES CLÉS du trimestre

|                                       |                                       |                                      |                                                                    |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ACQUISITION DU TRIMESTRE<br>EN NOMBRE | ACQUISITION DU TRIMESTRE<br>EN VOLUME | PRIX MOYEN PAR ACTIF<br>ACTE EN MAIN | RENDEMENT PONDÉRÉ<br>ACTE EN MAIN DES ACQUISITIONS<br>DU TRIMESTRE |
| 4                                     | 21,6 M€                               | 5,4 M€                               | 7,2 %                                                              |

## IRLANDE – SANDYFORD

### BÂTIMENT 1



ACQUISITION : **MAI 2026**

SECTEUR : **SANTÉ**

LOCATAIRE : **EUROFINS**

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| PRIX DE L'ACQUISITION                    | RENDEMENT AEM (non garanti) |
| 3,6 M€                                   | 6,9 %                       |
| DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU<br>BAIL (WALB) | SURFACE                     |
| 4,1 ANS                                  | 939 M <sup>2</sup>          |

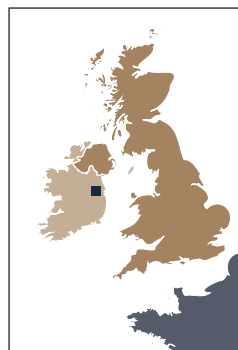
#### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situées au sein du Sandyford Business District, principal quartier d'affaires du sud de Dublin, les actifs bénéficient d'un emplacement stratégique à proximité des grands axes de transport et de nombreuses entreprises internationales.

#### CARACTÉRISTIQUES DU LOCATAIRE

Eurofins est un groupe d'origine française, présent dans 60 pays et fort de plus de 65 000 collaborateurs, dans des secteurs aussi variés que la santé, la pharmacie, l'agroalimentaire et l'environnement.

### BÂTIMENT 2



ACQUISITION : **MAI 2026**

SECTEUR : **SANTÉ**

LOCATAIRE : **EUROFINS**

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| PRIX DE L'ACQUISITION                    | RENDEMENT AEM (non garanti) |
| 5,1 M€                                   | 6,9 %                       |
| DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU<br>BAIL (WALB) | SURFACE                     |
| 4,1 ANS                                  | 1 344 M <sup>2</sup>        |

#### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situées au sein du Sandyford Business District, principal quartier d'affaires du sud de Dublin, les actifs bénéficient d'un emplacement stratégique à proximité des grands axes de transport et de nombreuses entreprises internationales.

#### CARACTÉRISTIQUES DU LOCATAIRE

Eurofins est un groupe d'origine française, présent dans 60 pays et fort de plus de 65 000 collaborateurs, dans des secteurs aussi variés que la santé, la pharmacie, l'agroalimentaire et l'environnement.

# ZOOM SUR LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

## ITALIE – CASTEL MAGGIORE



ACQUISITION : **JUIN 2026**

SECTEUR : **ACTIVITÉ**

LOCATAIRE : **GLS**

|                                                            |                                             |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| PRIX DE L'ACQUISITION<br><b>3,7 M€</b>                     | RENDEMENT AEM (non garanti)<br><b>7,1 %</b> |
| DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU<br>BAIL (WALB)<br><b>5,5 ANS</b> | SURFACE<br><b>3 455 M<sup>2</sup></b>       |

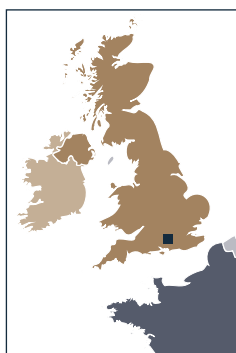
### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situé au sein du parc d'activités de Castel Maggiore, en périphérie nord de Bologne, l'actif bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité immédiate de l'autoroute A13, axe structurant du corridor Bologne-Padoue. Implanté au sein de l'un des principaux hubs logistiques multimodaux d'Italie.

### CARACTÉRISTIQUES DU LOCATAIRE

GLS, l'un des premiers réseaux européens de transport et de livraison de colis, présent dans plus de 50 pays en Europe et en Amérique du Nord. La qualité de ce locataire contribue à la visibilité et à la sécurisation des revenus locatifs de Wemo One.

## ROYAUME-UNI – PLYMOUTH



ACQUISITION : **JUIN 2026**

SECTEUR : **HÔTEL**

LOCATAIRE : **TRAVELODGE**

|                                                             |                                             |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| PRIX DE L'ACQUISITION<br><b>9,2 M€</b>                      | RENDEMENT AEM (non garanti)<br><b>7,5 %</b> |
| DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU<br>BAIL (WALB)<br><b>22,1 ANS</b> | SURFACE<br><b>2 150 M<sup>2</sup></b>       |

### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situé à quelques minutes à pied de Derriford Hospital, principal hôpital universitaire spécialisé de la péninsule du Sud-Ouest et centre de traumatologie majeur de la région, l'actif bénéficie d'un emplacement particulièrement recherché. Les 6 300 collaborateurs de l'hôpital, auxquels s'ajoutent les familles de patients, les visiteurs professionnels et les personnels médicaux en déplacement, génèrent une fréquentation régulière et relativement décorrélée des cycles économiques.

### CARACTÉRISTIQUES DU LOCATAIRE

Travelodge Hotels Ltd, deuxième chaîne hôtelière du Royaume-Uni avec 630 hôtels, présente également en Irlande et en Espagne. L'enseigne a réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 1 milliard de livres sterling au cours des trois derniers exercices, témoignant de la solidité de son modèle économique.

# POLITIQUE DE FRAIS

## À SAVOIR

Les frais présentés ci-dessous sont ceux applicables à la SCPI WEMO ONE conformément à la note d'informations. Ils sont exprimés hors taxes (HT) et toutes taxes comprises (TTC) au taux de TVA en vigueur. La SCPI récupère la TVA et la collecte. Elle paie donc le montant HT.

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

**10,0 % HT** (soit 12,0 % TTC)

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

### COMMISSION DE GESTION

**11,0 % HT max.** (soit 13,2 % TTC)

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

Ils couvrent : la gestion globale de la SCPI, incluant notamment la gestion locative du patrimoine.

### COMMISSION D'ACQUISITION D'ACTIFS

**2,0% HT** (soit 2,4 % TTC)

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

### COMMISSION DE CESSIION D'ACTIFS

**2,0% HT** (soit 2,4 % TTC)

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

### COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

**Néant**

Aucune commission applicable.

### COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DES TRAVAUX

**Néant**

Aucune commission applicable.

Couvre : la mise en place et le suivi des gros travaux, la coordination avec les architectes, les frais de bureau d'études, etc.

### COMMISSION DE RETRAIT ANTICIPÉ

**Néant**

Aucune commission applicable.

## INFORMATIONS PRATIQUES

### Délai de jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés dans l'immobilier, l'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du 7<sup>ème</sup> mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

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

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

### Rémunération de la Société de Gestion

| TYPES DE FRAIS                                                        | HT     | TTC    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Commission de souscription                                            | 10,0 % | 12,0 % |
| Commission d'acquisition d'actifs                                     | 2,0 %  | 2,4 %  |
| Commission de cession d'actifs                                        | 2,0 %  | 2,4 %  |
| 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                                                 | 11,0 % | 13,2 % |

### Conditions générales de vente de parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Revente de parts sur le marché secondaire

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

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

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

# GLOSSAIRE

## Délai de jouissance

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

## Durée moyenne 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

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

## Le Taux d'occupation physique (TOP)

Le Taux d'occupation physique (TOP) indique la proportion de la surface (en m<sup>2</sup>) louée sur la totalité du patrimoine de la SCPI.

## Le Prix de retrait

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

## La Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI, après déduction des dettes. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée annuellement par un expert externe en évaluation indépendant, actualisée semestriellement dans l'intervalle. La valeur de réalisation est arrêtée à la clôture de chaque exercice.

## 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

## Capitalisation

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

\*En France ou à l'étranger

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





[wemo-reim.fr](https://wemo-reim.fr)

[contact@wemo-reim.fr](mailto:contact@wemo-reim.fr)

01 88 61 14 11

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](mailto:contact@wemo-reim.fr)