

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION


N°7

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2026  
DONNÉES AU 31 MARS 2026

Valide du 1<sup>er</sup> avril  
au 30 juin 2026



# CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

<b>Classification :</b>	SCPI diversifiée à capital variable
<b>Date de création :</b>	17/04/2024
<b>Durée de détention recommandée :</b>	8 ans
<b>Évaluateur Immobilier :</b>	BPCE (groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne)
<b>Dépositaire:</b>	ODDO BHF
<b>Commissaire aux Comptes :</b>	Forvis Mazars SA
<b>Responsable de l'information :</b>	Ivan VAGIC
<b>Profil de risque :</b>	

## 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.

# 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 ce contexte, les actifs bien situés, portés par des locataires solides et des loyers en ligne avec les valeurs de marché, concentrent la demande tandis que les actifs secondaires subissent une pression durable.

C'est précisément cet environnement qui conforte la stratégie « SMART CAPS » de Wemo One : investir sur le segment des actifs de moins de 5 M€ (hors hôtellerie et logistique) – taille moyenne de 2,5 M€ – là où la profondeur de marché est la plus grande, la concurrence institutionnelle la plus faible, et où notre capacité d'acquisition sans condition de financement nous permet d'obtenir de meilleures décotes. Un positionnement qui génère structurellement un rapport de force favorable au bailleur – loyers maîtrisés, baux investisseurs ou triple net, locataires captifs – et qui fonde la robustesse de vos revenus locatifs.

### Un premier trimestre 2026 qui confirme notre trajectoire

Ce trimestre marque une nouvelle étape dans le déploiement de votre SCPI. Cinq actifs ont rejoint le patrimoine : deux en Italie, deux en France et – fait notable – **une première acquisition en Irlande**, qui ouvre un nouveau marché à Wemo One et élargit encore notre empreinte européenne. Avec désormais **33 actifs** et **79,1 % du patrimoine hors de France**, la diversification géographique que nous avons promise prend corps trimestre après trimestre.

La collecte reste soutenue avec **46,9 M€** collectés sur le trimestre, portant la capitalisation à **121,9 M€** au 31 mars 2026.

La valeur de reconstitution est de **218,5 €** pour un prix de part à 200 €. Le TOF (taux d'occupation financier) se maintient à **100 %**, reflet de la qualité de notre sélection locative. La distribution cumulée du trimestre atteint **6,95 €** par part en pleine jouissance, soit rapportée au prix de part, une distribution de 3,47 % depuis le début de l'année.

Le taux de distribution de **15,27 %** en 2025 reflète avant tout la dynamique de déploiement de votre SCPI : les fonds collectés sont investis plus rapidement que l'entrée en jouissance des parts, générant ainsi des loyers rapportés à un nombre de parts encore limité. Pour 2026, le taux de distribution cible (non garanti) est de 10 %. Ce niveau ne préjuge pas du rendement cible de long terme et se normalisera naturellement à mesure que la base d'associés en jouissance s'élargira.

### Wemo One en 2026 : discipline, diversification, création de valeur

Dans un marché où l'incertitude invite à la prudence, nous faisons le choix de la conviction. Conviction dans notre stratégie granulaire, dans la qualité de nos locataires, dans la robustesse de nos flux locatifs. Chaque actif acquis, chaque marché ouvert est au service d'un seul objectif : faire de Wemo One une SCPI qui crée de la valeur durablement pour ses associés, et surtout distribue des revenus stables sur le long terme.



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 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2026

### Revalorisation du prix de part à 210 € au 1<sup>er</sup> avril 2026 (+5 %)

La progression continue de la valeur de reconstitution du patrimoine ne laissait plus qu'une marge résiduelle de 1,7% avant d'atteindre le plancher réglementaire. Le prix de part a, en conséquence, été relevé à 210 €, traduisant concrètement la création de valeur au bénéfice de l'ensemble des associés.

### Élargissement de la zone d'investissement – AG du 17 avril 2026

Les associés ont approuvé l'extension du périmètre d'investissement en dehors de la zone euro, dans la limite de 20 % du patrimoine. Cette décision s'inscrit dans la continuité de notre stratégie : saisir les opportunités sur des marchés dynamiques, avec la même discipline de sélection et une couverture du risque de change sur les loyers perçus dans les pays concernés.

### Mise à jour de la politique de frais

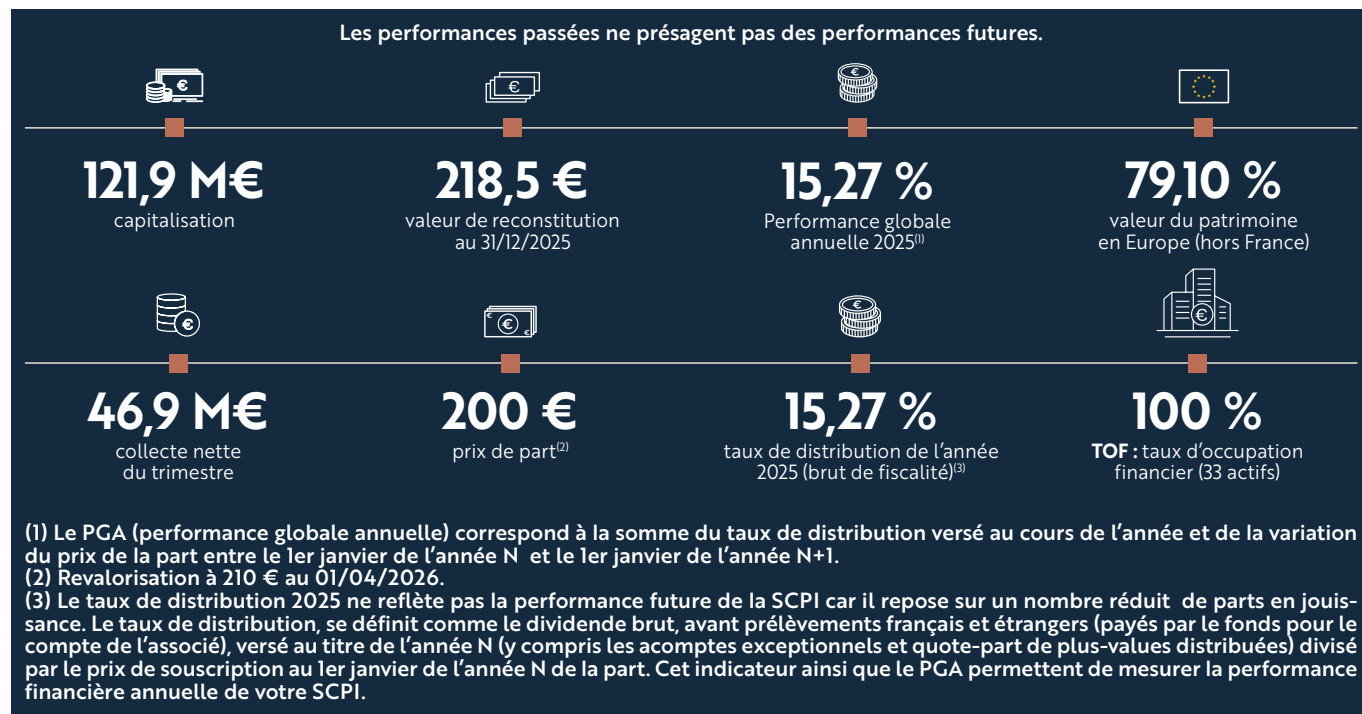
Les statuts prévoient désormais la possibilité d'appliquer jusqu'à 2 % (2,4 % TTC au 17/04/2026) de frais de transaction maximum. Cette évolution vise à accompagner la stratégie d'investissement d'actifs n'excédant pas 5 M€ (hors hôtellerie et logistique), exigeant un travail d'origine granulaire, aussi rigoureux qu'un investissement plus important. À titre d'illustration, une collecte de 30 M€ implique l'acquisition d'une dizaine d'actifs – autant d'opérations individuelles mobilisant nos équipes avec la même exigence.



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

# CHIFFRES CLÉS ET POINT CONJONCTURE

## LES CHIFFRES CLÉS au 31/03/2026



## POINT MARCHÉ ET CONJONCTURE

### Un environnement macroéconomique en voie de normalisation mais qui reste sous tension

- Croissance zone euro : +1,4 % en 2025 – revue à la baisse par la BCE pour 2026 à +0,9 %, sous l'effet direct de la guerre au Moyen-Orient – facteur majeur d'incertitude créant des risques à la hausse pour l'inflation et à la baisse pour la croissance, avec notamment une hausse du prix de l'énergie et une inflation attendue à 2,6 % sur 2026
- Dynamiques contrastées en 2025 : l'Espagne, (+2,9 %) en tête, les Pays-Bas (+1,6 %) au-dessus de la moyenne de la zone euro et la France (+0,9 %), l'Italie (+0,6 %) et l'Allemagne (+0,2 %) évoluent dans un contexte plus contraint

### Une reprise progressive du marché immobilier européen

- Volumes d'investissement en immobilier commercial : environ 241 milliards d'euros en 2025 (+13 % sur un an)
- Marché plus fluide, avec des niveaux de prix mieux établis par une reconstitution de la prime de risque immobilière. Cette reprise reste sélective : privilégier les actifs à bonne visibilité locative, sur des marchés liquides

### Des dynamiques d'investissement différenciées

- Résidentiel : forte demande, portée par un profil de revenus jugé résilient et une profondeur de la demande locative (résidences gérées)
- Bureaux : marché central mais polarisé entre actifs prime et secondaires
- Logistique : phase de normalisation après la croissance, fondamentaux structurels solides grâce à la demande des utilisateurs et du e-commerce, mais pression haussière sur les loyers prime

- Commerce : reprise hétérogène – actifs prime résistent, mais actifs secondaires sous pression
- Hôtellerie : bénéficie de la reprise touristique renforçant son attractivité auprès des investisseurs à la recherche de diversification

### 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 à taille humaine, à forte valeur d'usage et à lecture locative claire.
- Au 31/03/2026 : capitalisation 121,9 M€ - 33 actifs – taille moyenne 2,5 M€ – TOF (taux d'occupation financier) 100 % – loyers nets 5,7 M€ – 79,1 % 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 2026 constructives mais prudentes

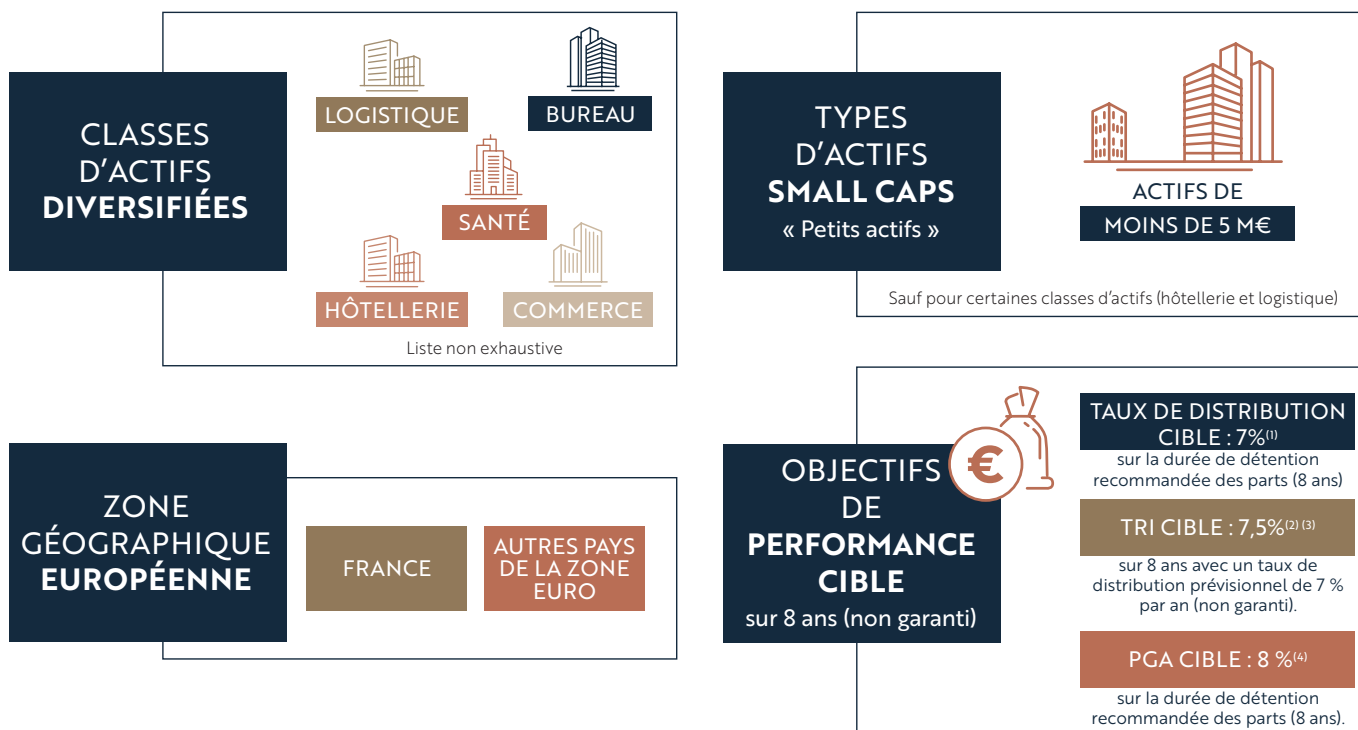
- Marché plus équilibré mais incertitudes géopolitiques persistantes (inflation et conditions de financement)
- Dans ce contexte, la création de valeur reposera sur discipline d'investissement, qualité des locataires, sécurisation des flux locatifs et diversification du portefeuille

# 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 CAPS ", permettant d'accéder à des opportunités moins concurrentielles, mieux valorisées et génératrices de rendement durable dans le temps. »



**Gurvan Maheo**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL - WEMO REIM



(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 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 CAPS) 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 de 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.

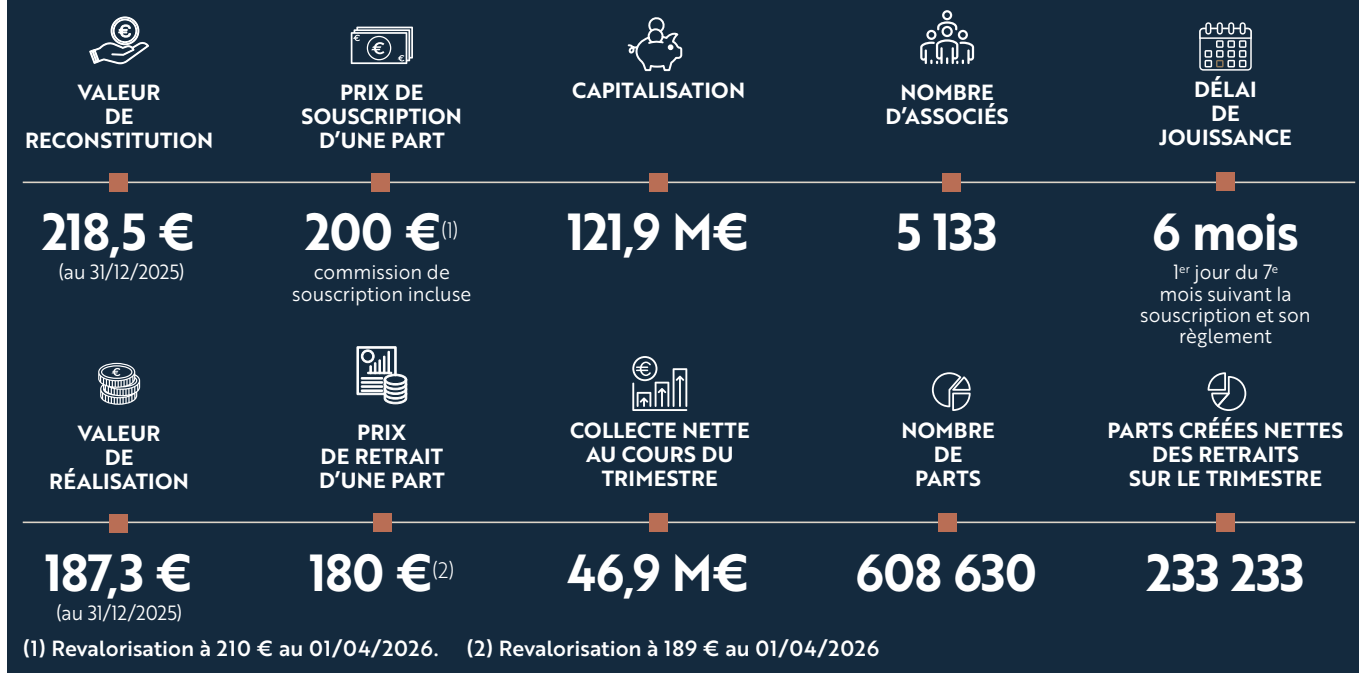
## 4. ANTICIPER ET LIMITER LES IMPACTS FINANCIERS EN CAS DE DÉPART D'UN LOCATAIRE

- Un actif à forte valeur d'usage, de 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.

# MARCHÉ DES PARTS

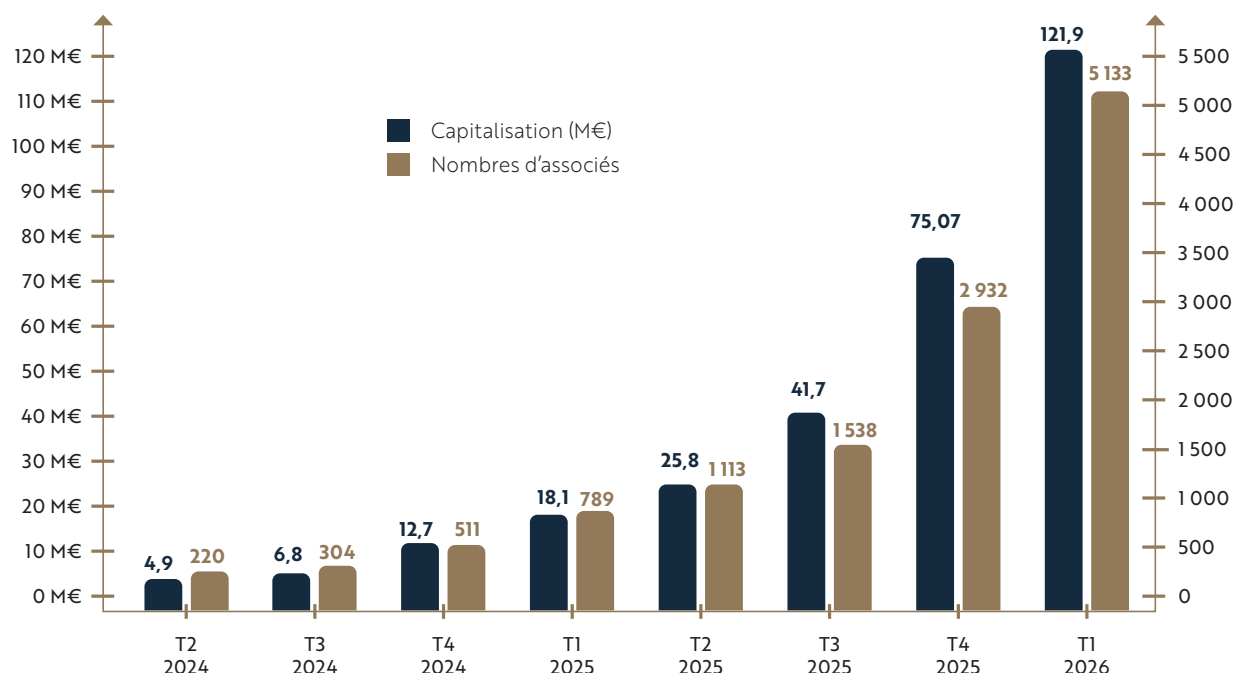
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

	2024	T1 - 2025	T2 - 2025	T3 - 2025	T4 - 2025	T1 - 2026
Nombre de parts en début de session	0	64 060	91 260	129 683	208 482	375 397
Parts souscrites sur la session	64 060	27 200	38 503	78 805	167 242	233 309
Parts vendues sur la session (retraits)	0	0	80	6	327	76
<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>
Parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

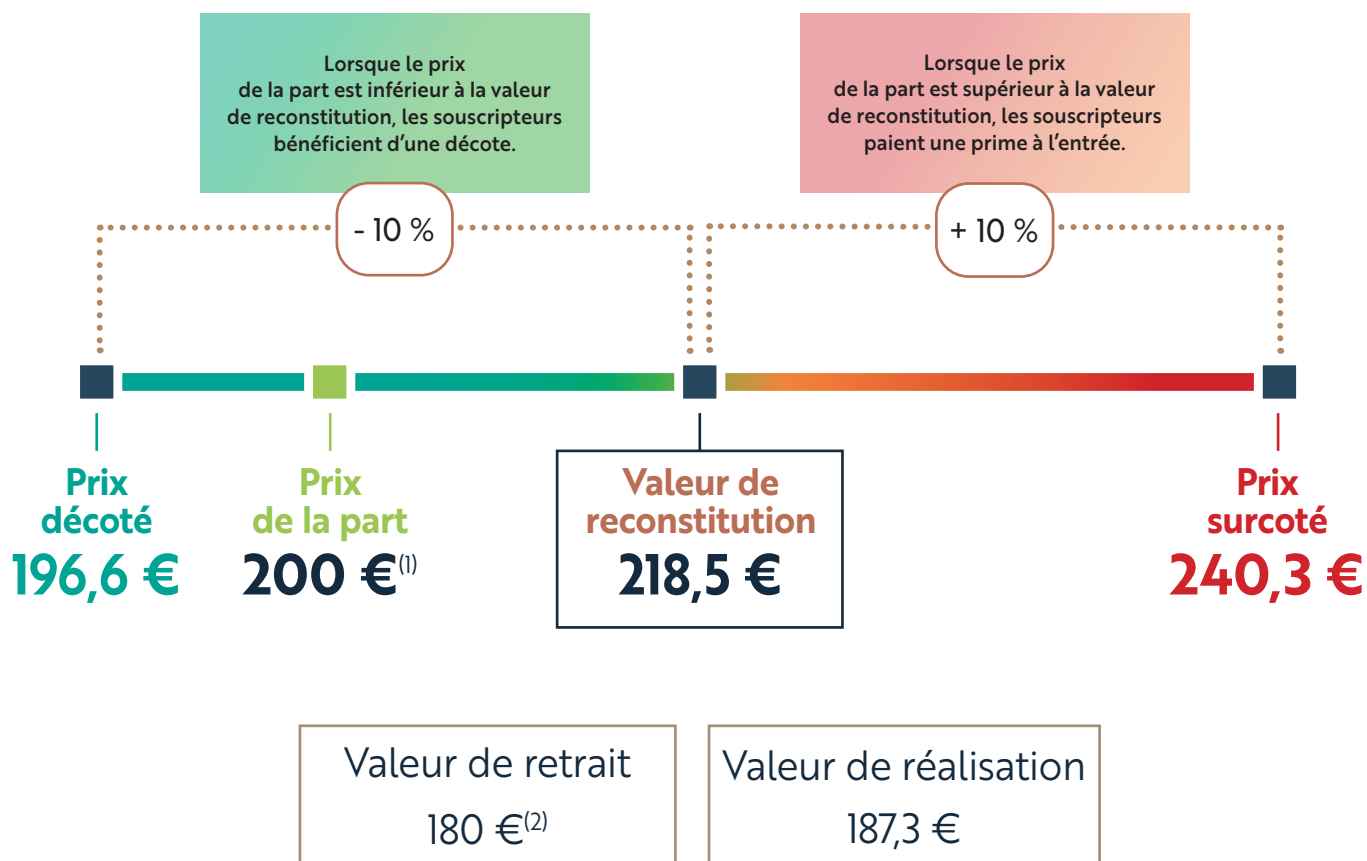
Chiffres donnés à titre provisoire, sujet à d'éventuelles modifications.



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

# ANALYSE DE LA VALORISATION DES PARTS

## Tunnel de valeur de reconstitution au 31 décembre 2025



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

(2) Revalorisation à 189 € 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

**218,5 €**  
par part au 31/12/2025

### COMMENT SE DÉCOMPOSE-T-ELLE ?

<b>VALEUR COMPTABLE</b>  <b>Actif net</b> <b>172,4 €</b> Valeur des actifs au bilan, nette de dettes	+	<b>PLUS VALUE LATENTE</b>  <b>Expertises</b> <b>14,9 €</b> Revalorisation du patrimoine par des experts indépendants	=	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>  <b>Marché</b> <b>187,3 €</b> Estimation de ce que vaudrait le patrimoine s'il était vendu	+	<b>FRAIS D'ACQUISITION</b>  <b>Coûts</b> <b>31,2 €</b> Frais de reconstitution du portefeuille à l'identique	=	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b> par part au 31/12/2025  <b>218,5 €</b> Prix théorique pour reconstituer la SCPI à l'identique
--	---	--	---	---	---	--	---	---

### POURQUOI C'EST IMPORTANT ?

#### ■ Un indicateur de solidité

Elle représente le coût théorique pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique. Plus, elle est élevée, par rapport au prix de souscription, plus le patrimoine est considéré solide

#### ■ 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

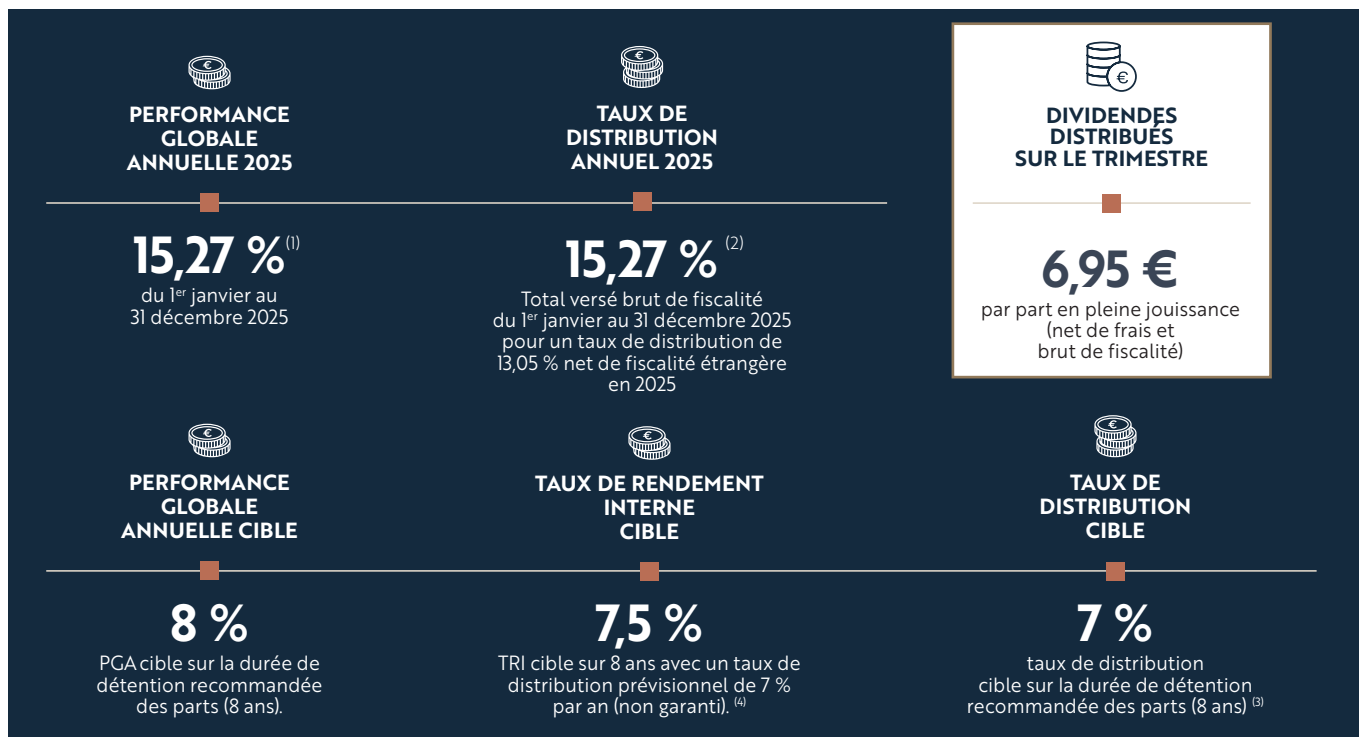
L'AMF impose que le prix de souscription soit compris entre 90 % et 110 % de la valeur de reconstitution.

#### ■ 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



(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

Dividende brut du trimestre	Associés soumis à l'impôt sur le revenu		Associés soumis à l'impôt sur les sociétés	
	assiette	prélèvement <sup>(1)</sup>	assiette	prélèvement <sup>(1)</sup>
		6,95 €		6,95 €
Type de revenu				
Revenus fonciers - France	+ 0,0 €	-	+ 0,0 €	-
Revenus fonciers - Étranger (bruts)	+ 4,90 €	- 1,07 €	4,90 €	- 1,07 €
Revenus financiers	+ 2,05 €	- 0,64 €	+ 2,05 €	-
Total	+ 6,95 €	- 1,71 €	+ 6,95 €	- 1,07 €
Dividende net		+ 5,23 €		+ 5,88 €

### (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.

### (2) Prélèvements à la source liés aux revenus financiers

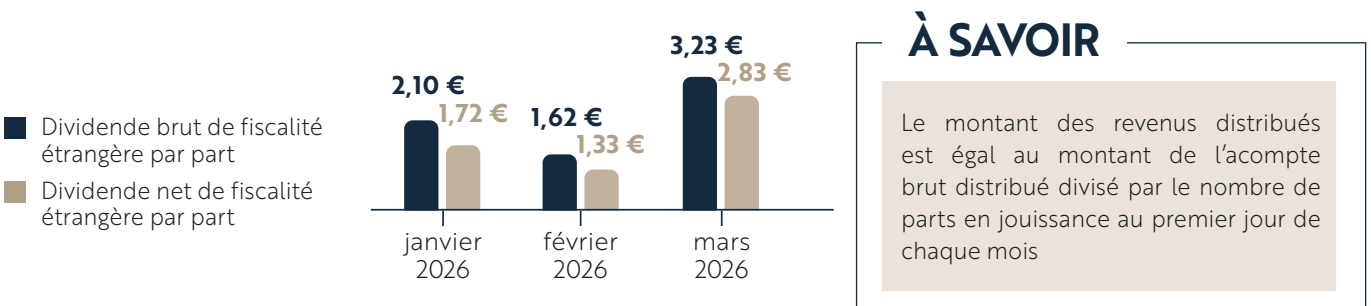
Une autre retenue à la source s'applique sur les revenus financiers. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé, (personne physique ou personne morale) et du lieu de résidence (résident domicilié fiscalement en France ou à l'étranger).

## PERFORMANCES ET DIVIDENDES

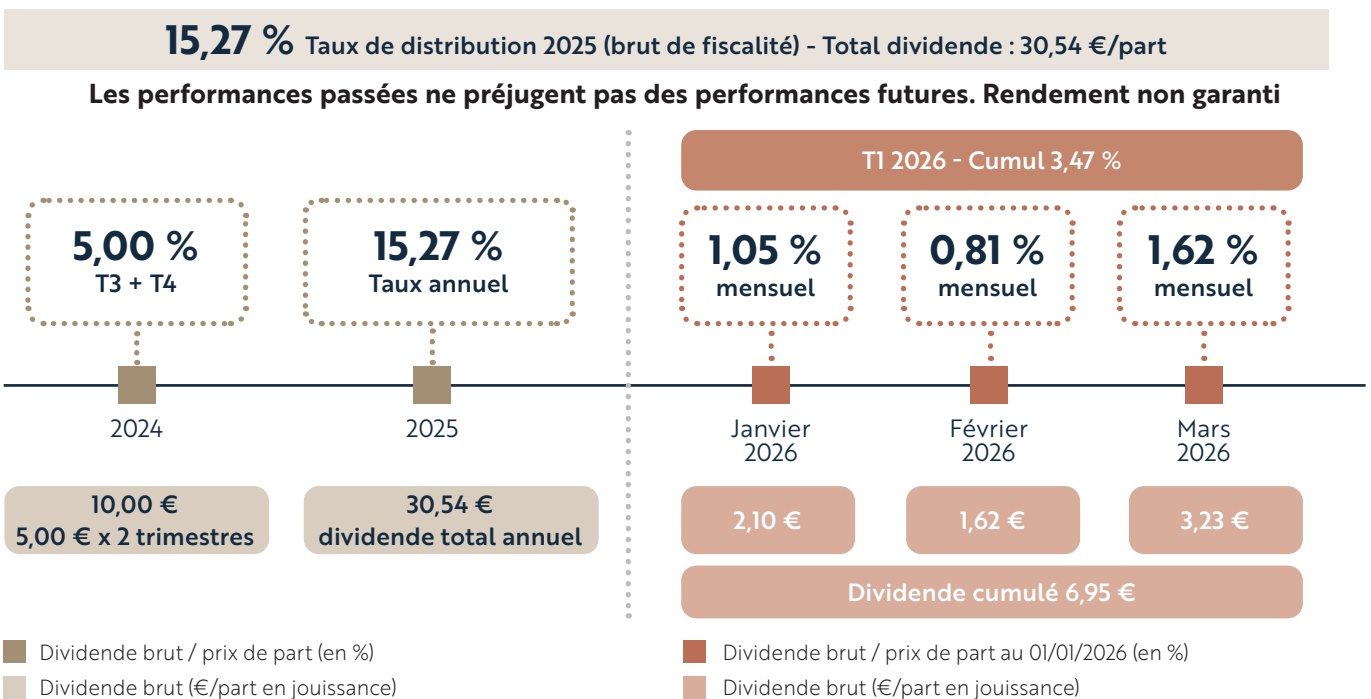
### DIVIDENDES PAR PART au 1<sup>er</sup> trimestre 2026



### DÉTAIL DES DIVIDENDES VERSÉS PAR MOIS au 1<sup>er</sup> trimestre 2026



### HISTORIQUE DE DISTRIBUTION



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

(au 31/03/2026)

 POIDS DES  
TROIS PLUS GROS  
LOCATAIRES

**32 %**

 MONTANT DES LOYERS  
ENCAISSÉS  
SUR LE TRIMESTRE

**1,4 M€**

 RENDEMENT MOYEN ACTE  
EN MAIN DU PATRIMOINE  
TOTAL (NON GARANTI)

**8,1 % AEM**

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

**69 %**

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

**14 %**

 NOMBRE  
DE  
BAUX

**40**

 SUPERFICIE TOTALE  
DU PATRIMOINE

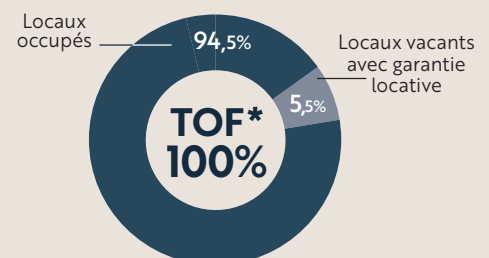
**79 809 m<sup>2</sup>**

 DURÉE MOYENNE  
DES BAUX

**9,5 ANS**

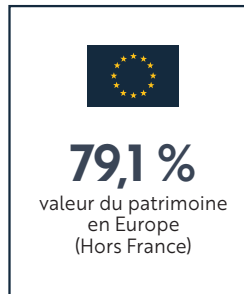
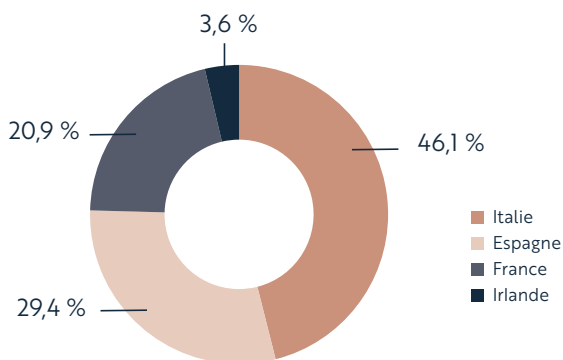
 DURÉE MOYENNE FERME  
DES BAUX RESTANT À  
COURIR

**5,1 ANS**

 TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER

**33 ACTIFS**

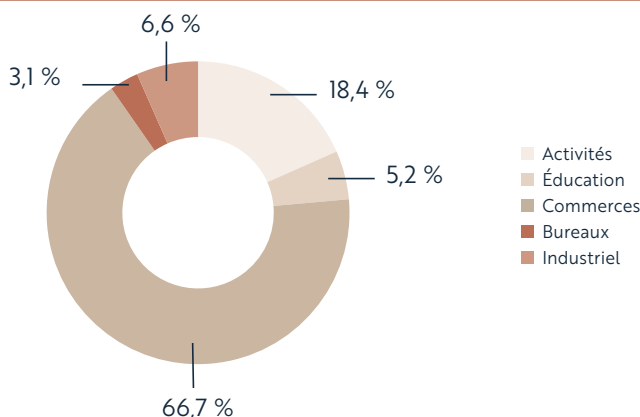
\* taux d'occupation financier

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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

## CLASSE D'ACTIFS (par secteur)



# ZOOM SUR LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

« Le patrimoine immobilier de la SCPI Wemo One est composé de 33 actifs situés en Espagne, en Italie, en Irlande 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 - WEMO REIM

## LES CHIFFRES CLÉS

ACQUISITION DU TRIMESTRE EN NOMBRE <b>5</b>	ACQUISITION DU TRIMESTRE EN VOLUME <b>15 M€</b>	PRIX MOYEN PAR ACTIF ACTE EN MAIN <b>3 M€</b>	RENDEMENT PONDÉRÉ ACTE EN MAIN DES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE <b>8,0 %</b>
--	--	--	--

## IRLANDE – DUBLIN



ACQUISITION : **MARS 2026**

SECTEUR : **ACTIVITÉ**

LOCATAIRE : **PRODIECO (TECHLAB)**

PRIX DE L'ACQUISITION <b>3,6 M€</b>	RENDEMENT AEM (non garanti) <b>7,5 %</b>
DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU BAIL (WALB) <b>9,9 ANS</b>	SURFACE <b>2 131 M<sup>2</sup></b>

### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situé au sein d'une zone d'activité dynamique à Dublin, à seulement 500 mètres du siège de Prodieco, cet actif bénéficie d'un ancrage locatif solide. Cette proximité témoigne de l'importance stratégique du site pour son occupant.

### QUALITÉ DU LOCATAIRE

Prodieco est un acteur mondial de référence dans la conception et la fabrication d'outillages de haute précision pour l'industrie pharmaceutique, exportant 98 % de sa production à l'international.

# ZOOM SUR LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

## FRANCE – WITRY-LES-REIMS (51)



### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Cet actif est implanté au sein d'une zone d'activités établie et dynamique de l'agglomération rémoise. Il profite d'une excellente desserte grâce à sa proximité immédiate avec l'autoroute A34, facilitant les échanges régionaux et nationaux.

ACQUISITION : **MARS 2026**

SECTEUR : **ACTIVITÉ**

LOCATAIRE : **STG**

PRIX DE L'ACQUISITION <b>5,3 M€</b>	RENDEMENT AEM (non garanti) <b>7,8 %</b>
DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU BAIL (WALB) <b>12 ANS</b>	SURFACE <b>5 127 M<sup>2</sup></b>

### QUALITÉ DU LOCATAIRE

Le site est entièrement loué à STG, acteur européen du transport frigorifique et de la logistique alimentaire. L'expertise de STG dans la gestion de flux sous température contrôlée et son partenariat stratégique avec le groupe Nagel garantissent la pérennité et la qualité de l'exploitation de cet actif logistique de choix.

## FRANCE – ST-ALBAN (31)



### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situé au sein d'une zone industrielle établie, cet actif de qualité bénéficie d'une accessibilité autoroutière exceptionnelle. Son emplacement stratégique, à proximité immédiate de l'autoroute A62, en fait un point névralgique sur l'axe majeur reliant Toulouse à Bordeaux.

ACQUISITION : **MARS 2026**

SECTEUR : **ACTIVITÉ**

LOCATAIRE : **STG**

PRIX DE L'ACQUISITION <b>1,4 M€</b>	RENDEMENT AEM (non garanti) <b>10,2 %</b>
DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU BAIL (WALB) <b>12 ANS</b>	SURFACE <b>1 850 M<sup>2</sup></b>

### QUALITÉ DU LOCATAIRE

L'intégralité du site est louée à STG, acteur européen de référence du transport frigorifique et de la logistique alimentaire. Ce locataire de premier plan, fort d'un maillage européen dense de plus de 130 sites, apporte une expertise reconnue et une grande stabilité locative à cet actif dédié à la gestion de flux sous température contrôlée.

# ZOOM SUR LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

## ITALIE – LECCO


 ACQUISITION : **JANVIER 2026**

 SECTEUR : **COMMERCE**

 LOCATAIRE : **OVS**

PRIX DE L'ACQUISITION <b>2,3 M€</b>	RENDEMENT AEM (non garanti) <b>8,4 %</b>
DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU BAIL (WALB) <b>3,3 ANS</b>	SURFACE <b>1 061 M<sup>2</sup></b>

### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situé en centre-ville, au sein d'un pôle commercial attractif, totalisant environ 36 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, l'actif bénéficie d'un emplacement prime, générant une fréquentation soutenue.

### QUALITÉ DU LOCATAIRE

Le locataire, OVS, est un acteur majeur du prêt-à-porter en Italie, bénéficiant d'une forte notoriété et d'un réseau de plus de 1 200 points de vente, attirant une clientèle large et régulière. Sa présence comme locataire constitue un atout solide pour la pérennité locative.

## ITALIE – PIEVE FISSIRAGA


 ACQUISITION : **JANVIER 2026**

 SECTEUR : **COMMERCE**

 LOCATAIRE : **OVS**

PRIX DE L'ACQUISITION <b>2,4 M€</b>	RENDEMENT AEM (non garanti) <b>7,4 %</b>
DURÉE FERME RÉSIDUELLE DU BAIL (WALB) <b>2,3 ANS</b>	SURFACE <b>1 068 M<sup>2</sup></b>

### LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situé au cœur d'un centre commercial de référence à vocation familiale, réunissant plus de 50 enseignes telles que cinémas, restaurants et commerces, l'actif s'inscrit dans un environnement attractif.

### QUALITÉ DU LOCATAIRE

Le locataire, OVS, est un acteur majeur du prêt-à-porter en Italie, bénéficiant d'une forte notoriété et d'un réseau de plus de 1 200 points de vente, attirant une clientèle large et régulière. L'ensemble profite d'une accessibilité optimale grâce à un emplacement stratégique, assurant une fréquentation élevée et régulière.

# POLITIQUE DE FRAIS

Les frais présentés ci-dessous sont ceux applicables à la SCPI WEMO ONE conformément à la note d'informations. Ils sont exprimés hor taxes (HT) et toutes taxes comprises (TTC) au taux de TVA en vigueur.

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

**10,0 % HT**

soit 12,0 % TTC du montant de la souscription

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 – taux de TVA au 1<sup>er</sup> janvier 2024

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

**Néant<sup>(1)</sup>**

Aucune commission applicable.

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

**Néant<sup>(2)</sup>**

Aucune commission applicable.

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 sur le retrait anticipé de part.

(1) À compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2026, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'un montant maximum de 2,0% HT (soit 2,4 % TTC)

(2) À compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2026, la Société de Gestion percevra une commission de cession d'un montant maximum de 2,0 % HT (2,4 % TTC), uniquement en cas de réalisation d'une plus-value de cession. En l'absence de plus-value, aucune commission de cession ne sera due

## 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	- (1)	- (1)
Commission de cession d'actifs	- (2)	- (2)
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.

(1) À compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2026, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'un montant maximum de 2,0 % HT (soit 2,4 % TTC)

(2) À compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2026, la Société de Gestion percevra une commission de cession d'un montant maximum de 2,0 % HT (2,4 % TTC), uniquement en cas de réalisation d'une plus-value de cession. En l'absence de plus-value, aucune commission de cession ne sera due

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



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