

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°3

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025

valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025

Montants non audités à la date de sortie de ce bulletin. Ils pourront être modifiés le cas échéant.



Ivan Vagic

Président WEMO REIM



La SCPI WEMO ONE est lauréate aux Victoires de la Pierre-Papier dans la catégorie de la « MEILLEURE SCPI ESPOIR »

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de partager avec vous les résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 de votre SCPI Wemo One.

Ce trimestre est marqué par la continuité de notre stratégie de développement avec :

- La signature de promesses de vente en Espagne ;
- La préparation de nouvelles acquisitions en Italie ;
- Une collecte nette de 5,4 millions d'euros, portant la capitalisation à 18,1 millions d'euros ;
- Un dividende brut par part en pleine jouissance de 5,00 € (le troisième consécutif), confirmant un rendement déjà acquis de 7,5 % sur 9 mois (pour une part en pleine jouissance).
- La plus-value latente sur les actifs est de 977 K€.
- La valeur de reconstitution à + 7,92 % par rapport à la valeur de la part.

Grâce à notre approche stratégique « SMART CAPS », nous continuons d'investir dans des actifs à forte valeur d'usage pour les locataires, tout en consolidant notre avantage compétitif sur le segment des petites capitalisations (« small caps »).

Notre objectif d'atteindre 75 % de patrimoine européen d'ici mi-2025 reste pleinement réalisable au vu des acquisitions en cours d'étude. Nous avons accéléré sur le déploiement en Europe avec des acquisitions à venir en Italie, ce qui nous met en avance sur notre calendrier initial.

Le taux de distribution cible de votre SCPI Wemo One pour l'année 2025 est de **9,5 %, non garanti**. Pour rappel le taux de distribution cible sur le long terme est de 7% et le TRI est de 7,5%.

## Comment expliquer une telle performance ?

- **Stratégie d'investissement sélective** : Depuis sa création en avril 2024, la SCPI Wemo One applique une politique d'acquisition rigoureuse, visant des actifs combinant rendement attractif et pérennité de l'activité locative.
- **Déploiement des fonds avec efficacité** : Les fonds investis ont plus de trois mois d'avance sur la collecte en jouissance, optimisant ainsi le rendement global.
- **Rendement des acquisitions** : Le taux de rendement moyen du patrimoine total « acte en main » est de 9 %, témoignant de la qualité des opportunités saisies.
- **Recours à l'endettement** : Avec un ratio LTV de 5 % (Loan to Value, autrement dit, la dette souscrite rapportée à la valeur du patrimoine) – bien en deçà de la limite réglementaire de 40 % – la SCPI dispose encore d'un potentiel significatif pour améliorer ses performances futures.

Je suis heureux de vous annoncer que votre SCPI WEMO ONE a été élue « MEILLEURE SCPI ESPOIR » aux Victoires de la Pierre-Papier organisées par Gestion de Fortune.

Toute l'équipe Wemo Reim est fière de vous accompagner dans vos projets d'épargne et d'investissement.

## LES CHIFFRES CLÉS



200 €

prix de part



18,1 M€

capitalisation



5,00 €

dividende brut par part en pleine jouissance du trimestre



5,4 M€

collecte nette du trimestre



9,5 %<sup>(1)</sup>

taux de distribution cible 2025



215,84 €

valeur de reconstitution



9,1 %

Taux AEM Moyen du portefeuille

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

\* Cette récompense est décernée par un jury de journalistes de la rédaction de Gestion de Fortune et des professionnels représentant l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et de la pierre papier, pour une période d'un an à compter 29 avril 2025.

# ZOOM SUR NOTRE STRATÉGIE « SMART CAPS »



Le concept de « SMART CAP » 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 LIQUIDE AVEC UN AVANTAGE CONCURRENTIEL

- Le segment des actifs d'une valeur inférieure à 5 M€ (small cap) bénéficie d'une large profondeur de marché, offrant ainsi une grande liquidité 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.

## 3. PÉRENNISER LES FLUX LOCATIFS

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

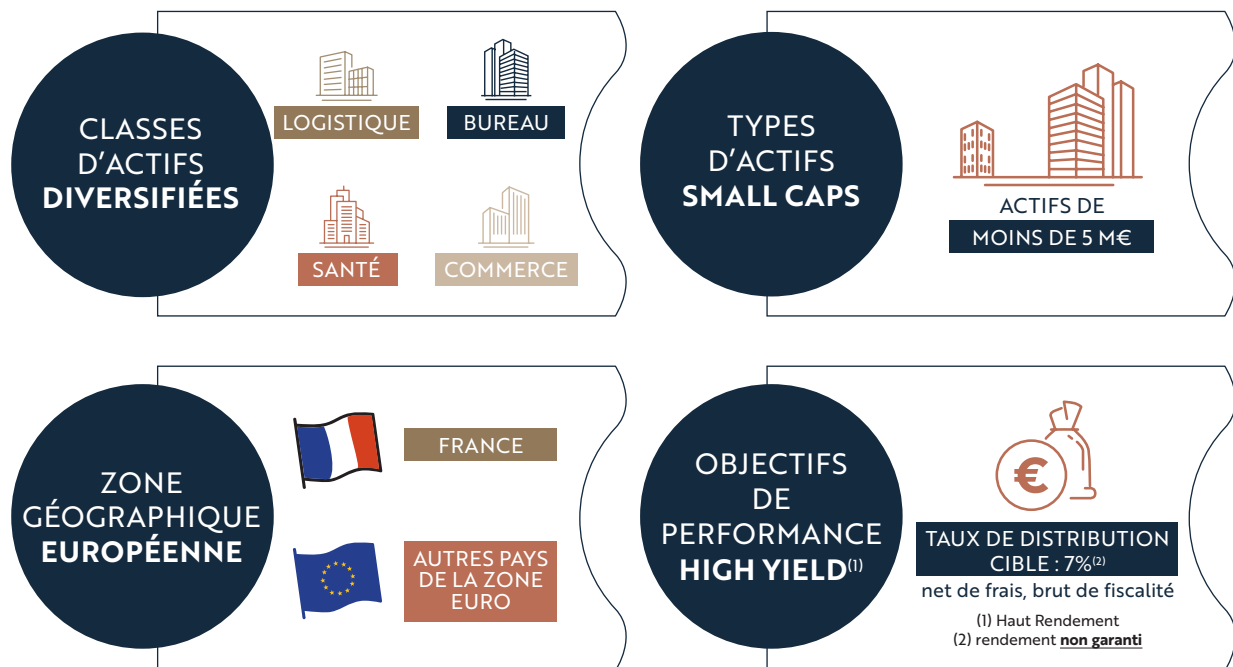
## 4. ANTICIPER ET LIMITER LES IMPACTS FINANCIERS EN CAS DE DÉPART D'UN LOCATAIRE

- Un actif à forte valeur d'usage, par sa localisation et sa taille, permet une remise en location 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.

# LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT À L'ÉCHELLE MACRO

La SCPI WEMO ONE est une SCPI de rendement dont l'objectif est d'investir dans des actifs diversifiés en France et en Europe.



## L'ÉQUIPE



**Christophe CANNEAU**

Directeur Général

Fort de plus de 20 ans d'expérience en immobilier, dont 4 ans en gestion de patrimoine à la Fondation Rothschild et 12 ans en tant que directeur des opérations chez un promoteur immobilier.



**Gurvan MAHEO**

Directeur Général

Avec plus de 10 ans d'expérience en immobilier, dont 6 en tant que gérant financier et membre du comité d'investissement, il a géré des SCPI, OPCI et SLP, totalisant près de 3 milliards d'euros d'actifs sous gestion.



**Ivan VAGIC**

Président

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


# DIVIDENDES ET PERFORMANCES


## LES CHIFFRES CLÉS

  
**5,00 €**  
dividende brut  
du trimestre par part  
en pleine jouissance  
(net de frais brut de fiscalité)


  
**5 %**  
ratio de dettes  
et autres  
engagements

**TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE**

  
**9,5 %**  
taux de distribution  
cible 2025 <sup>(1) (2)</sup>

  
**7 %**  
taux de distribution  
cible sur la durée de détention  
recommandée des parts (8 ans) <sup>(1)</sup>

**TRI <sup>(3)</sup>**

  
**7,5 %**  
TRI cible sur 8 ans avec  
un taux de distribution  
prévisionnel de 7 % par an

(1) Le rendement est **non garanti**. Les performances passées ne présagent 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.

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

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

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

Période	Montant brut du dividende pour une part en pleine jouissance	Date de distribution
3 <sup>e</sup> trimestre 2024	5,00 €	octobre 2024
4 <sup>e</sup> trimestre 2024	5,00 €	janvier 2025
1 <sup>er</sup> trimestre 2025	5,00 €	avril 2025
<b>TOTAL</b>	<b>15,00 €</b>	

## RÉGIME FISCAL

### Prélèvement à la source lié à la fiscalité étrangère

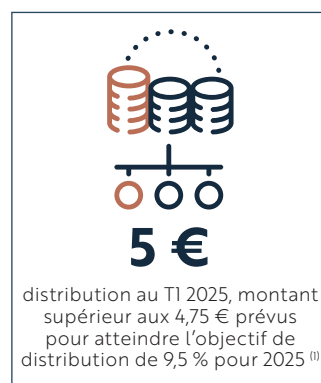
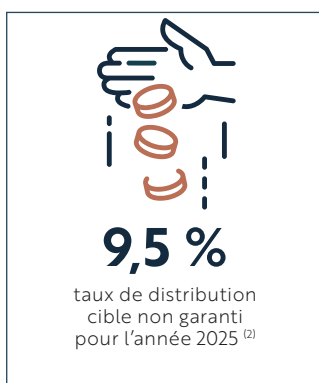
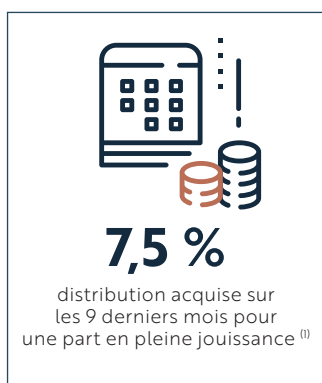
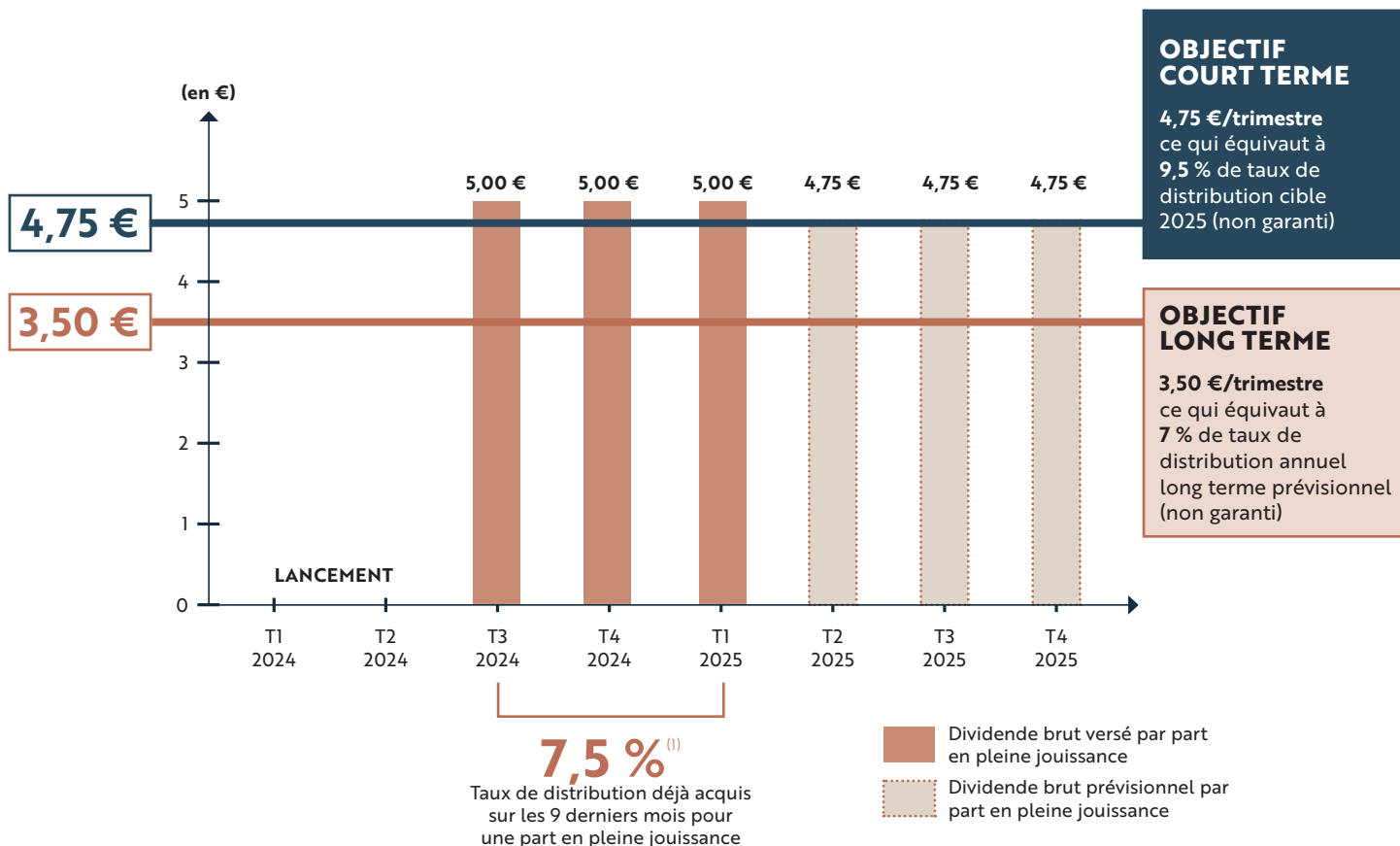
WEMO ONE étant propriétaire de plusieurs actifs en Espagne, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant de l'impôt de chacun des pays concernés et ouvre droit à un crédit d'impôt français,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

### 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).

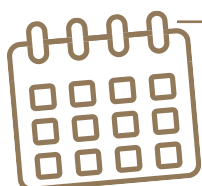
	Associés soumis à l'impôt sur les sociétés	Associés soumis à l'impôt sur le revenu
Dividende brut par part en pleine jouissance	5,00 €	5,00 €
Revenus fonciers - France	1,96 €	1,96 €
Revenus fonciers - Étranger (bruts de fiscalité)	2,59 €	2,59 €
Prélèvements à la source - Revenus fonciers étrangers	-0,49 €	-0,49 €
Revenus financiers	0,45 €	0,45 €
Prélèvements à la source - Revenus financiers	-	-0,13 €
<b>Dividende net</b>	<b>4,51 €</b>	<b>4,37 €</b>

## PRÉVISIONNEL DE DISTRIBUTION



(1) Le rendement est **non garanti**. Les performances passées ne présagent 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.

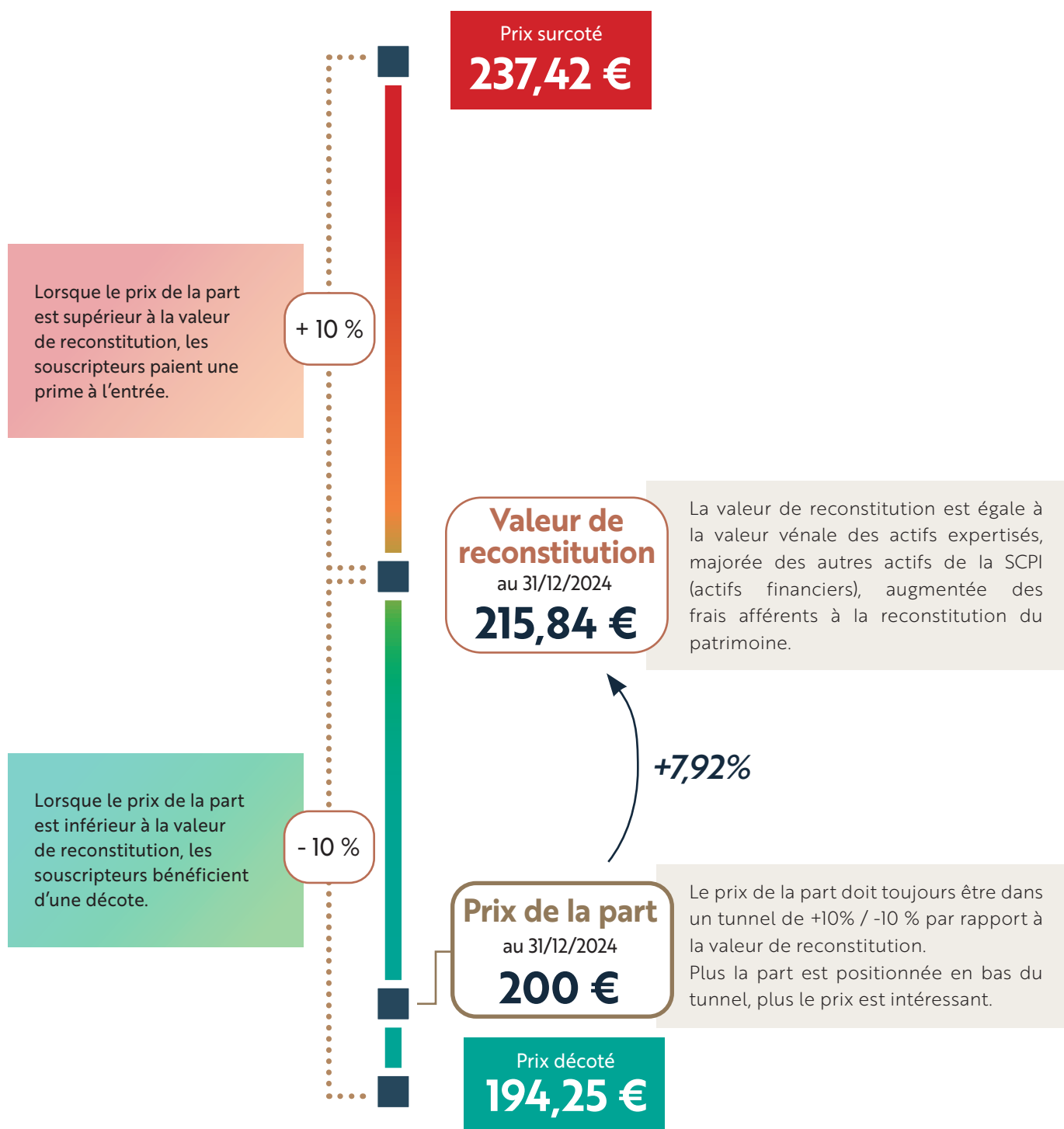
(2) Cette performance à court terme est **non garantie**. Le taux de distribution cible constitue un objectif prévisionnel et résulte des projections effectuées par la société de gestion, des acquisitions réalisées et en cours, des mécanismes du délai de jouissance et du recours à l'endettement. Cet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



**Avril 2025**  
Prochain versement des dividendes du 1<sup>er</sup> trimestre 2025  
**5,00 €** brut par part en pleine jouissance

# ANALYSE DE LA VALORISATION DES PARTS

## Tunnel de valeur de reconstitution



## LE PATRIMOINE DE WEMO ONE

### ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



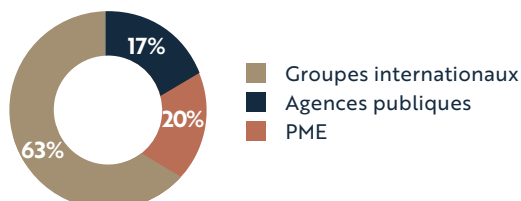
  
**Trésorerie disponible**  
en fin de trimestre  
**4,5 M€**

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, l'équipe acquisition a pu sécuriser (en promesse ou sous exclusivité) 4 actifs pour le compte de la SCPI WEMO ONE. Les acquisitions devraient se concrétiser au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2025. Les actifs concernés sont situés en Espagne et en Italie. Ce sont des actifs commerciaux et un local d'activité.

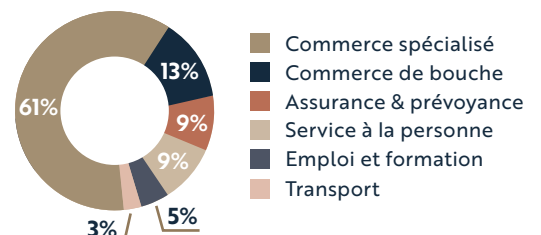
### PROFIL TYPE DES LOCATAIRES sur l'ensemble du patrimoine



#### Typologie des locataires



#### Secteurs d'activités





## ANALYSE DU PATRIMOINE



### PLEIN PHARE SUR L'EUROPE

Les objectifs de déploiement en Europe annoncés dans notre précédent bulletin ont été tenus : 55 % de notre patrimoine est européen.

Dès le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, la SCPI WEMO ONE a pour objectif de détenir 75 % de son patrimoine en Europe compte-tenu des dossiers en cours d'étude.

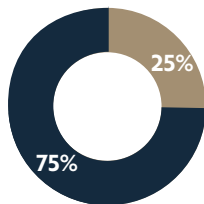
**Gurvan MAHEO**  
Directeur Général

### LE PATRIMOINE ACTUEL

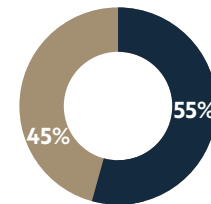
#### Par typologie d'actif

#### Géographique

En valeur du patrimoine

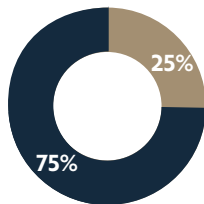


■ Bureaux  
■ Commerces

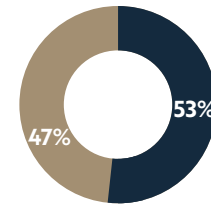


■ France  
■ Espagne

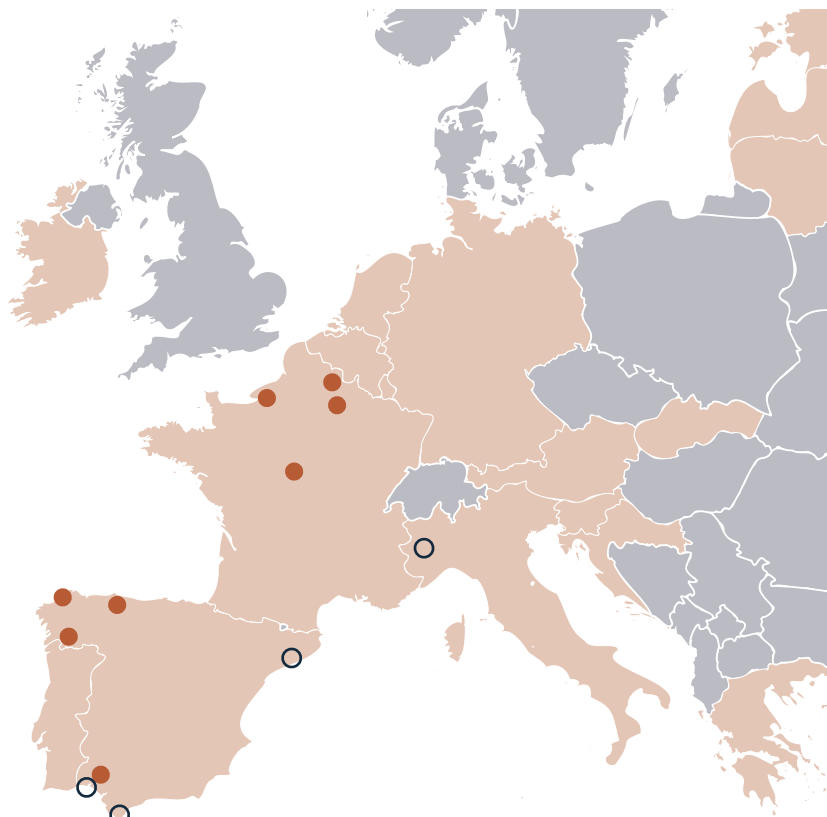
En loyer



■ Bureaux  
■ Commerce



■ France  
■ Espagne



● Actifs en patrimoine

○ Actifs en cours d'acquisition (non garanti)

■ Europe zone euro



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

PRIX D'ACQUISITION NET VENDEUR	VALEUR D'EXPERTISE AU 31/12/2024	PLUS OU MOINS VALUE LATENTE	RENDEMENT MOYEN ACTE EN MAIN DU PATRIMOINE (NON GARANTI)
10 505 K€	11 482 K€	+ 977 K€	9,1 %



### SAINT-POL-SUR-MER (59)

DATE D'ACQUISITION
MONTANT (acte en main)
SURFACE
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)
NOMBRES DE LOCATAIRES

### COMMERCE

JUILLET 2024
565 K€
308 m <sup>2</sup>
7,9 %
1



### JEREZ

DATE D'ACQUISITION
MONTANT (acte en main)
SURFACE
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)
NOMBRES DE LOCATAIRES

### COMMERCE

JUILLET 2024
815 K€
1 655 m <sup>2</sup>
10,3 %
1

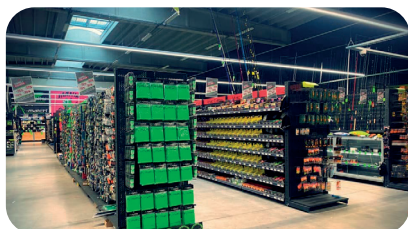


### BRUAY (62)

DATE D'ACQUISITION
MONTANT (acte en main)
SURFACE
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)
NOMBRES DE LOCATAIRES

### COMMERCE

JUILLET 2024
991 K€
600 m <sup>2</sup>
8,3 %
1



### DOUAI (59)

DATE D'ACQUISITION
MONTANT (acte en main)
SURFACE
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)
NOMBRES DE LOCATAIRES

### COMMERCE

JUILLET 2024
886 K€
761 m <sup>2</sup>
9,1 %
1

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

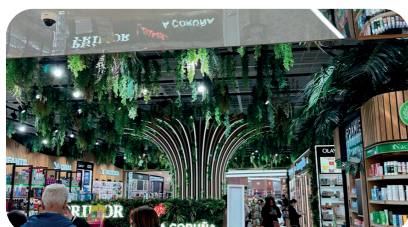


### ORLÉANS (45)

DATE D'ACQUISITION
MONTANT (acte en main)
SURFACE
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)
NOMBRES DE LOCATAIRES

### BUREAUX

SEPTEMBRE 2024
2 638 K€
1 655 m <sup>2</sup>
10,3 %
7



### AVILÉS - CENTRE-VILLE

DATE D'ACQUISITION
MONTANT (acte en main)
SURFACE
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)
NOMBRES DE LOCATAIRES

### COMMERCE

DÉCEMBRE 2024
1 206 K€
726 m <sup>2</sup>
6,5 %
1



### OURENSE- CŒUR DE VILLE

DATE D'ACQUISITION
MONTANT (acte en main)
SURFACE
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)
NOMBRES DE LOCATAIRES

### COMMERCE

DÉCEMBRE 2024
1 520 K€
725 m <sup>2</sup>
9,6 %
1



### FERROL- CENTRE-VILLE

DATE D'ACQUISITION
MONTANT (acte en main)
SURFACE
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)
NOMBRES DE LOCATAIRES

### COMMERCE

DÉCEMBRE 2024
2 649 K€
941 m <sup>2</sup>
8,8 %
1

## ÉTAT LOCATIF

### GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE



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

Il est utile de préciser que la capitalisation actuelle de la SCPI permet une diversification par classe d'actifs limitée.

**Christophe CANNEAU**  
Directeur Général



**1,4 M€**  
prix moyen par actif  
AEM



**22,7 %**  
poids du locataire  
le plus important  
du portefeuille

## DONNÉES LOCATIVES



**1 020 K€**  
loyers annuels en place



**-**  
état des impayés



**14** pour **8**  
locataires actifs



**257 K€**  
montant des loyers  
encaissés sur le trimestre

## RATIOS FINANCIERS



**100 %**  
TOF\*  
taux d'occupation  
financier



**100 %**  
TOP\*  
taux d'occupation  
physique



**5,8 ans**  
WALT\*  
moyenne



**3,4 ans**  
WALB\*  
moyenne

\* Glossaire en page 14.

## MARCHÉ DES PARTS



VALEUR  
DE RECONSTITUTION  
**215,84 €**



VALEUR  
DE RÉALISATION  
**185,91 €**



PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART  
**200 €**

commission de souscription incluse



PRIX DE RETRAIT  
D'UNE PART  
**180 €**



Nombre de parts  
**91 260**



Délai de jouissance  
**6 mois**

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



**789**  
associés



**5,44 M€**  
de collecte nette  
au cours du trimestre



**18,1 M€**  
de capitalisation

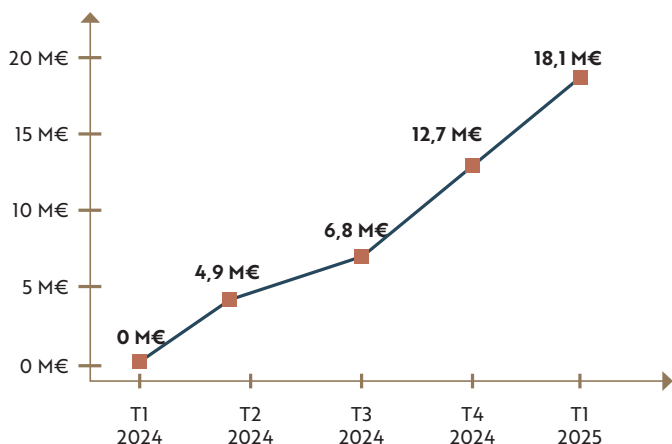


**27 200**  
parts créées net  
des retraits sur le trimestre

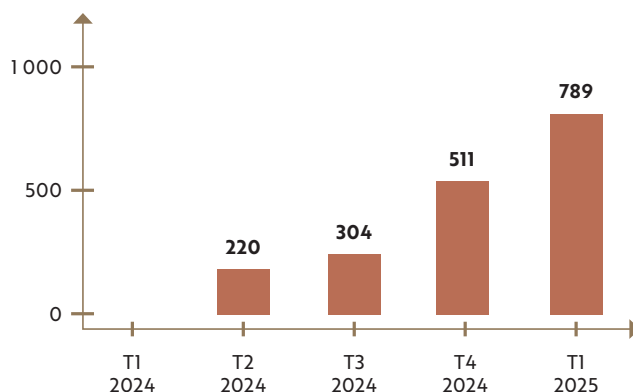
## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024	4 <sup>e</sup> trimestre 2024	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	0	24 982	34 015	64 060
Parts souscrites sur le trimestre	24 982	9 033	30 045	27 200
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	0	0	0	0
Nombre de parts en fin de trimestre	24 982	34 015	64 060	91 260
Parts en attente de retrait	0	0	0	0

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS (en fin de trimestre)



# COMMUNIQUÉS DE PRESSE



Votre SCPI WEMO ONE est citée dans la presse et nous sommes ravis de vous partager quelques articles mentionnant votre SCPI.



## La SCPI WEMO ONE accélère son expansion européenne

"La SCPI **WEMO ONE** franchit une étape majeure dans sa stratégie d'internationalisation avec l'acquisition d'un nouvel actif commercial en Espagne, portant ainsi la part de son patrimoine européen à 50% de son portefeuille global."

Retrouvez l'article :  
[boursorama.com](https://boursorama.com) (26/02/2025)



## Nous ajoutons le critère du locataire, locataire, locataire ...

"En étant diversifiés, nous adoptons naturellement une approche opportuniste. [...] Traditionnellement, l'immobilier insiste sur l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement... Nous y ajoutons le principe du locataire, locataire, locataire..."

Retrouvez l'article :  
[pierrepapier.fr](https://pierrepapier.fr) (14/03/2025)



## SCPI Wemo One : Croissance soutenue et rendement performant

"L'Espagne est la première destination choisie de la SCPI [...] D'ici mi-2025, la SCPI **WEMO ONE** prévoit de porter à 75 % la part de son patrimoine situé en Europe, ce qui devrait lui permettre de consolider sa position parmi les SCPI les plus performantes du marché."

Retrouvez l'article :  
[meilleurescpi.com](https://meilleurescpi.com) (10/03/2025)



## Démarrage en trombe pour la SCPI WEMO ONE

"En vitesse de croisière, **WEMO ONE** vise un taux de distribution de 7% sur la durée d'investissement recommandée de 8 ans. Cette SCPI se démarque par une approche qui entend privilégier les actifs dont l'importance pour l'exploitant dépasse leur prix d'acquisition."

Retrouvez l'article :  
[boursier.com](https://boursier.com) (16/01/2025)



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

### Conditions générales de vente de parts

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité 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. A 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 inscrite 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 à la 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 potentiel. Ce temps permet à la SCPI d'investir dans de bonnes conditions tout en préservant les intérêts de l'ensemble des associés.

## Durée moyenne des baux restant à courir (WALB)

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

A titre d'illustration, l'IEIF calcule au 31 décembre 2021 un taux d'occupation moyen des SCPI de 93,1%.

## Imposition des revenus de droit étranger

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

## Taux de Rendement Interne (TRI)

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

## Taux de distribution (TD)

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

- le prix de souscription au 1<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.

\*En France ou à l'étranger

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



# CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

# VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE DISPOSITION



Par téléphone

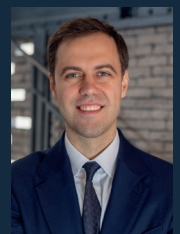
01 88 61 14 11



Par mail

contact@wemo-reim.fr

Échangez  
directement avec  
le Président



Ivan Vagic  
06 12 47 35 28

iv@wemo-reim.fr