



# SCPI WEMO ONE

La SCPI des Smart Caps Européenne

RAPPORT ANNUEL 2024

EXERCICE DU 17/04/2024 AU 31/12/2024

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

# SOMMAIRE

■ Rappel des risques .....	3
■ Fiche d'identité SCPI WEMO ONE .....	4
■ Les chiffres clés au 31 décembre 2024 .....	5
■ Le mot du Président .....	6
■ Point marché et conjoncture .....	7
■ Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024 .....	8
■ Patrimoine immobilier .....	10
■ Acquisitions de l'exercice .....	11
■ Analyse de la valorisation des parts .....	13
■ Évaluation du patrimoine immobilier .....	14
■ Situation locative .....	15
■ Financement des investissements .....	16
■ Gouvernance, contrôle et transparence .....	17
■ Tableaux des délais de paiements .....	18
■ Zoom sur notre stratégie "Smart Cap" .....	19
■ Comptes au 31 décembre 2024.....	20
■ Conseil de surveillance .....	39
■ Rapport du commissaire aux comptes.....	44
■ Rapport spécial du commissaire aux comptes.....	47
■ Assemblée générale, ordre du jour et projet de résolutions ..	48

# RAPPEL DES RISQUES

## 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.).

**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 du marché.

**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.

# FICHE D'IDENTITÉ SCPI

## WEMO ONE

WEMO ONE est une société civile de placement immobilier à capital variable. Elle collecte des fonds auprès de ses souscripteurs en vue d'acquérir des actifs immobiliers diversifiés et d'en assurer la gestion.

Elle distribue un dividende potentiel à ses souscripteurs et peut valoriser le prix de la part.

<b>Siège social :</b>	217, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS
<b>Date de création :</b>	17/04/2024
<b>Durée de détention recommandée :</b>	8 ans
<b>RCS Paris</b>	985 186 949
<b>Visa AMF</b>	GP-20240003
<b>Évaluateur Immobilier :</b>	BPCE (groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne)
<b>Commissaire aux Comptes :</b>	FORVIS MAZARS SA
<b>Responsable de l'information :</b>	Ivan VAGIC
<b>Dépositaire de la SCPI :</b>	ODDO BHF

<b>Profil de risque :</b>	<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>
---------------------------	---

<b>Société de gestion de la SCPI :</b>	Wemo REIM, SAS au capital de 650 000 € dont le siège social est situé 217, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS, immatriculation au RCS de Paris 985 186 949. La société Wemo REIM est agréée en tant que société de gestion de portefeuille sous le n° GP-20240003 en date du 17/04/2024.
--	--

<b>Conseil de surveillance de la SCPI :</b>	<p>Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins sept (7) membres, douze (12) au plus, nommés par mandat impératif des associés lors de l'Assemblée Générale constitutive de la SCPI puis par l'Assemblée Générale ordinaire de la SCPI, pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles.</p> <p>A la date de délivrance à la SCPI du visa de l'AMF, le Conseil de Surveillance est composé de 9 membres élus lors de l'Assemblée Générale constitutive du 17/04/2024.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La société VS Legal, représentée par Monsieur Vandrille Spire, Avocat</li> <li>- Madame Elsa Horgues, Cadre dans le secteur du luxe</li> <li>- Madame Laure Maluski, Cadre dans le secteur des cosmétiques</li> <li>- Monsieur Jean-Noël Beutot, Chef d'entreprise à la retraite</li> <li>- La société SC ASP, représentée par Monsieur Xavier Pavlovic, Chef d'entreprise dans le secteur de l'immobilier</li> <li>- Monsieur Adrien Garnier, Cadre dans le secteur bancaire</li> <li>- Monsieur Gustav Sondén, Chef d'entreprise dans le secteur de la gestion de fortune</li> <li>- Monsieur Alexandre Fontaine, Cadre dans le secteur de l'immobilier</li> <li>- Monsieur Thibault Barbotin, Chef d'entreprise dans le secteur de l'immobilier</li> </ul> <p>Il peut exister des relations d'affaires entre la Société de Gestion et les membres du Conseil de Surveillance et/ou associés. Le cas échéant, ces dernières sont encadrées par la politique de conflit d'intérêt de la Société de Gestion et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI.</p>
---	--

# LES CHIFFRES CLÉS DE VOTRE SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITALISATION	NOMBRE D'ASSOCIÉS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES
12,7 M€	511	64 060
TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE 8 ANS * (non garanti)	TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE 2025 * (non garanti)	DIVIDENDES DISTRIBUÉS EN 2025
7 %	9,5 %	10 € POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE en 6 mois
TRI CIBLE* (non garanti)	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE LA RECONSTITUTION
7,5 %	200 €	215, <sup>84</sup> €
VALEUR DE RÉALISATION	PART DU PATRIMOINE EN EUROPE	NOMBRE D'IMMEUBLES (acquis ou sous promesse)
185,91 €	55 %	8
	MONTANT DES ACQUISITIONS (acte en main)	
	11,3 M€	

(\*) 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.

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

# LE MOT DU PRÉSIDENT



## Chers Associés,

L'année 2024 marque le lancement de votre SCPI Wemo One, avec une stratégie d'investissement « Smart Cap », centrée sur le locataire. Le déploiement des investissements a été concentré sur le second semestre. La capitalisation s'élève à 12,7 millions d'euros et témoigne du dynamisme de notre lancement.

### Un déploiement rapide et structuré du capital

En l'espace de quelques mois, nous avons su déployer plus de 10 millions d'euros de collecte en investissant dans des actifs de petites tailles en France et en Espagne. Le secteur du commerce (75% de notre patrimoine) est fortement représenté à court terme. Cette tendance n'est pas structurelle, mais opportuniste compte tenu des possibilités d'investissement dont la SCPI disposait. Les bureaux quant à eux représentent 25% du portefeuille. La répartition évoluera progressivement au fur et à mesure des futures acquisitions.

Le rendement acte en main moyen des actifs est de 9,1 %.

### Une gestion locative stabilisée et des perspectives contrôlées

Le taux d'occupation financier est de 100 %. Une attention particulière a été portée à la structure des baux. Bien que les WALB soient plutôt courtes, elles sont compensées par l'existence d'un fonds de commerce auquel le locataire est attaché.

L'état locatif de votre SCPI ne présente aucun événement notable à ce stade, du fait de la jeunesse de notre portefeuille. Des renouvellements de baux sont actuellement en cours d'étude avec certains locataires de l'actif d'Orléans. Notre but est d'assurer la continuité des flux locatifs.

### Des performances alignées avec nos objectifs

L'objectif de taux de distribution cible pour 2025 est fixé à 9,5 % (non garanti), en cohérence avec le rendement moyen de 9 % Acte en main des acquisitions réalisées. Pour rappel, l'objectif long-terme de taux de distribution est fixé à 7% (non garanti) et le TRI cible est fixé à 7,5%.

L'arbitrage des acquisitions s'est fait en privilégiant des actifs compatibles avec la stratégie " Smart Cap ", c'est-à-dire des biens offrant un couple rendement-risque optimal dans un marché immobilier en mutation.

### Un portefeuille en plus-value latente

Les expertises réalisées en décembre 2024 ont fait ressortir un patrimoine en plus-value latente ce qui témoigne de la pertinence de se positionner sur le marché des actifs de petites tailles avec l'avantage concurrentielle d'investir au comptant face à des investisseurs privés qui eux conditionnent leur offre à l'obtention d'un financement.

### L'avenir de Wemo One : un développement maîtrisé et sélectif

L'implantation européenne de Wemo One se renforce progressivement, avec un ancrage en Espagne pour des raisons de rationalisation des coûts et d'accès. La diversification géographique pourra s'étendre à d'autres pays une fois un socle d'actifs suffisant consolidé au cours de l'année 2025.

Notre engagement pour 2025 est de poursuivre cette dynamique, en maintenant une gestion stricte de la liquidité, des investissements et des locataires. Toute l'équipe de Wemo REIM reste mobilisée pour garantir un pilotage efficace de votre SCPI et répondre à vos attentes en matière de rendement et de valorisation du capital.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets d'investissement.

**Ivan Vagic**  
Président WEMO REIM

# POINT MARCHÉ ET CONJONCTURE

En 2024, les marchés immobiliers tertiaires en France et en Espagne ont évolué dans des contextes macroéconomiques distincts, influençant différemment les secteurs des bureaux, du commerce et de la logistique.

## CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

### FRANCE

L'économie française a enregistré une croissance modeste de 1,1 % en 2024, stable par rapport à 2023. Le taux de chômage s'est maintenu à 7,3 % au quatrième trimestre, proche de son niveau le plus bas depuis 2008. L'inflation a diminué sous la barre des 2 %, offrant un potentiel soutien à la consommation.

### ESPAGNE

L'économie espagnole a affiché une croissance robuste de 3,2 % en 2024, surpassant la moyenne de la zone euro. Cette performance a été soutenue par une demande intérieure vigoureuse, une consommation privée et publique en hausse, ainsi qu'un secteur touristique florissant. Le taux de chômage a atteint 10,8 % au quatrième trimestre, le niveau le plus bas depuis 16 ans.

## LE MARCHÉ IMMOBILIER

### FRANCE

- **Bureaux** : Les investissements ont totalisé 4,7 milliards d'euros en 2024, représentant 39 % des investissements en immobilier d'entreprise. Ce chiffre est en repli de près de 30 % par rapport à 2023, et même de plus de 60 % par rapport à la moyenne annuelle observée sur la période 2017-2019. Cette tendance s'explique par une prudence accrue des investisseurs face aux incertitudes économiques.
- **Commerce** : Le secteur du commerce a montré des signes de reprise en 2024, avec des volumes d'investissement atteignant 2,4 milliards d'euros, malgré une baisse de 19 % par rapport à l'année précédente. Cette résilience s'explique par un intérêt renouvelé des investisseurs pour les actifs commerciaux, notamment les boutiques en centre-ville et les centres commerciaux bien situés.
- **Logistique** : Le marché de la logistique a été particulièrement dynamique, enregistrant 5 milliards d'euros d'investissements en 2024, soit une augmentation de 68 % par rapport à l'année précédente. Cette performance est attribuée à la croissance continue du e-commerce et à la nécessité pour les entreprises d'optimiser leur chaîne d'approvisionnement.

### ESPAGNE

- **Bureaux** : Le marché espagnol des bureaux a fait preuve de résilience en 2024, avec une demande soutenue pour des espaces de qualité, notamment dans les grandes villes comme Madrid et Barcelone. Les investisseurs ont manifesté un intérêt accru pour les immeubles offrant des certifications environnementales, reflétant une tendance vers des espaces de travail durables et modernes.
- **Commerce** : Le secteur du commerce en Espagne a bénéficié d'une reprise progressive, soutenue par la reprise économique et l'augmentation de la consommation intérieure. Les centres commerciaux bien positionnés et les emplacements en centre-ville ont attiré l'attention des investisseurs, bien que la prudence demeure face aux défis posés par le commerce en ligne.
- **Logistique** : Le marché logistique espagnol a continué de croître en 2024, porté par l'essor du e-commerce et la nécessité d'améliorer les infrastructures de distribution. Des investissements significatifs ont été réalisés dans les principales zones logistiques autour de Madrid et Barcelone, avec une demande accrue pour des entrepôts modernes et bien situés.

## CONCLUSION

En somme, l'année 2024 a été marquée par des évolutions contrastées sur les marchés immobiliers français et espagnols. Si le secteur des bureaux a fait face à des défis en France, il a montré une certaine résilience en Espagne. Le commerce a bénéficié d'une reprise modérée dans les deux pays, tandis que la logistique s'est affirmée comme un segment clé, attirant des investissements substantiels et reflétant les transformations des modes de consommation et de distribution.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024

## Wemo REIM - SCPI Wemo One

### Une première année d'exploitation sous le prisme du Smart Cap

L'année 2024 a marqué le **lancement de la SCPI Wemo One**, positionnée dès son origine sur une approche Smart Cap, c'est-à-dire une allocation d'actifs centrée sur le locataire. Ce positionnement repose sur des actifs de petites tailles (inférieur à 5Md'€) et situé en Europe (zone euro).

Dans un contexte économique marqué par des taux d'intérêt volatils et des arbitrages croissants sur les classes d'actifs immobilières, Wemo One a déployé sa stratégie d'investissement en se concentrant sur **des actifs immobiliers loués, avec une granularité et une diversification sectorielle permettant de pérenniser les flux locatifs**.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI Wemo One se compose à **45 % d'actifs situés en France et à 55 % en Espagne**, avec un taux d'occupation financier de **100 %** et un rendement moyen des acquisitions à **9,1 % AEM**.

### Une stratégie d'investissement axée sur l'exploitation et la résilience

La politique d'investissement de Wemo One repose sur **trois principes fondamentaux** :

#### 1- Investir principalement dans des actifs loués

- L'approche Smart Cap se traduit par une allocation capitalisant sur **des actifs directement utilisés par les locataires**, assurant ainsi des revenus locatifs stables.
- Les acquisitions se concentrent sur **des commerces de proximité, et des bureaux stratégiquement situés**, afin d'optimiser le couple rendement/risque.

#### 2- Équilibrer la répartition géographique et sectorielle

- **France (45 % du patrimoine)** : des actifs situés dans des zones à forte densité économique et commerciale, principalement en région Hauts-de-France.
- **Espagne (55 % du patrimoine)** : un marché offrant un ratio rendement/risque plus compétitif, avec un ancrage sur des zones urbaines dynamiques.

#### 3- Garantir un rendement locatif optimisé

- Les acquisitions de 2024 ont permis de sécuriser un **rendement moyen de 9,1 % AEM**, cohérent avec notre objectif de **7 % de taux de distribution (non garanti)**.
- La diversification des secteurs locatifs assure une **exposition maîtrisée aux cycles économiques**.

### Des acquisitions ciblées en 2024

Depuis avril 2024, **les investissements ont été réalisés sur des actifs à usage d'exploitation, pour une bonne maîtrise du risque locatif**.

#### Répartition géographique des acquisitions :

- **France**  
(45 % du portefeuille)
- **Espagne**  
(55 % du portefeuille)

#### Actifs acquis en 2024 :

Ville	Type	Montant (AEM)	Rendement (%)
Saint-Pol-sur-Mer (59)	Commerce	564 668 €	7,9 %
Bruay (62)	Commerce	990 500 €	8,3 %
Douai (59)	Commerce	886 000 €	9,1 %
Orléans (45)	Bureaux	2 637 500 €	10,3 %
Jerez (Espagne)	Commerce	815 020 €	10,3 %
Ourense (Espagne)	Commerce	1 520 473 €	9,6 %
Ferrol (Espagne)	Commerce	1 206 014 €	6,5 %
Avilés (Espagne)	Commerce	2 648 604 €	8,8 %



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024

## Une gestion locative efficace et un taux d'occupation de 100 %

Les performances locatives de la SCPI Wemo One reposent sur une **politique d'occupation rigoureuse et une diversification sectorielle des locataires**.

**Taux d'occupation financier : 100 %**

**Nombre de locataires : 14**

**Durée ferme des baux restants : 4 ans**

### Répartition sectorielle des locataires :

- Commerce de bouche (29 %)
- Assurance & prévoyance (22 %)
- Service à la personne (17 %)
- Emploi et formation (16 %)
- Transport (9 %)
- Commerce spécialisé (6 %)

L'analyse des flux locatifs montre que les **locataires sont majoritairement positionnés sur des secteurs stables et à forte valeur d'exploitation**.

## Perspectives 2025 : optimisation et consolidation

Pour l'année 2025, Wemo One vise à **consolider son portefeuille et poursuivre sa dynamique d'investissement**, en restant fidèle à ses principes :

### 1- Optimisation de la gestion locative

- Poursuite des investissements dans des actifs à **forte valeur d'exploitation**.
- Maintien d'un **taux d'occupation optimal** en anticipant les rotations locatives.

### 2- Sécurisation des rendements

- Respect de l'objectif de **9,5 % de taux de distribution** (non garanti) pour 2025.
- Recherche d'acquisitions avec des taux de rendement locatif supérieurs à **8 %**.

### 3- Arbitrage et sélection fine des actifs

- Ciblage des **meilleures opportunités en France et en Europe**, selon les conditions de marché.
- Ajustement de la stratégie d'acquisition en fonction des évolutions macroéconomiques.

## Conclusion

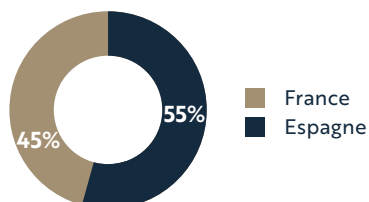
L'année 2024 a permis à **Wemo One de poser les bases d'un portefeuille diversifié, solide et aligné avec sa stratégie**.

- **Taux de distribution cible 2025 : 9,5 %**
- **Taux de rendement moyen des acquisitions : 9,1 % AEM**
- **Taux d'occupation financier : 100 %**
- **Répartition du patrimoine : 45 % France / 55 % Espagne**

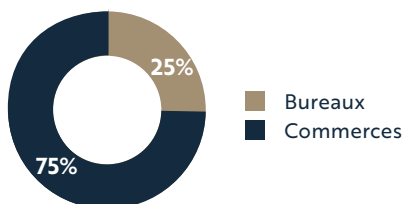
**Wemo REIM poursuivra sa gestion rigoureuse pour assurer aux associés un investissement pérenne.**

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

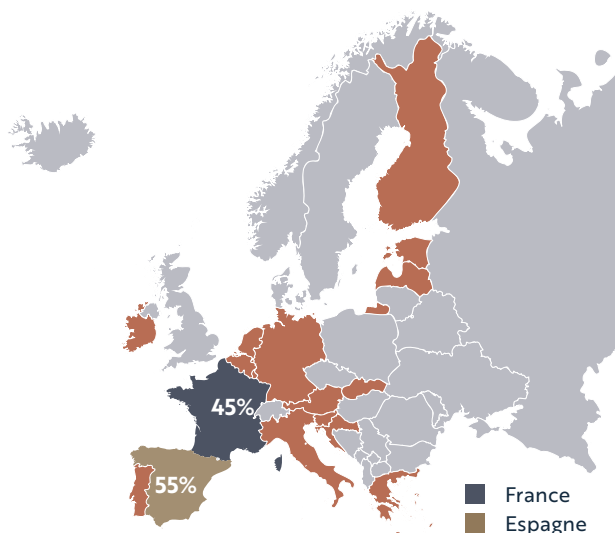
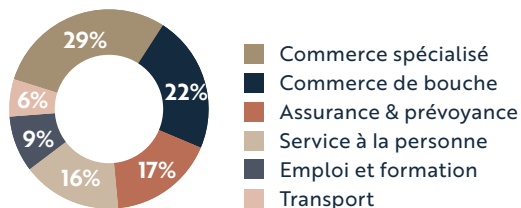
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## CLASSE ACTIFS



## SECTEURS D'ACTIVITÉS DES LOCATAIRES



## CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE

MONTANT MOYEN  
DES ACQUISITIONS

**1,4 M€**

TAUX DE RENDEMENT

**9,1 % AEM**

ACTE EN MAIN MOYEN  
DES ACQUISITIONS

NOMBRE  
DE LOCATAIRES

**14**

SUPERFICIE TOTAL  
DU PATRIMOINE

**7 580 m²**

DURÉE MOYENNE  
DES BAUX

**7,1 ANS**

DURÉE MOYENNE FERME  
DES BAUX RESTANT À  
COURIR

**3,7 ANS**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER

**100 %**

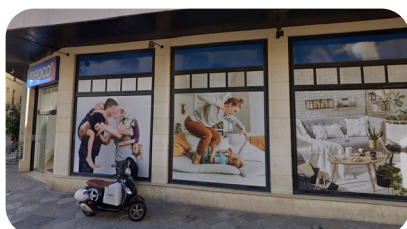
# ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



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

### COMMERCE

DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	565 K€
SURFACE	308 m <sup>2</sup>
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	7,9 %
NOMBRES DE LOCATAIRES	1



## JEREZ

### COMMERCE

DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	815 K€
SURFACE	1 655 m <sup>2</sup>
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	10,3 %
NOMBRES DE LOCATAIRES	1



## BRUAY (62)

### COMMERCE

DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	991 K€
SURFACE	600 m <sup>2</sup>
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	8,3 %
NOMBRES DE LOCATAIRES	1



## DOUAI (59)

### COMMERCE

DATE D'ACQUISITION	JUILLET 2024
MONTANT (acte en main)	886 K€
SURFACE	761 m <sup>2</sup>
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	9,1 %
NOMBRES DE LOCATAIRES	1

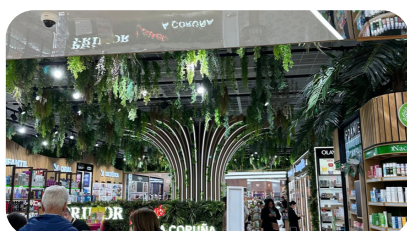


## ORLÉANS (45)

### BUREAUX

DATE D'ACQUISITION	SEPTEMBRE 2024
MONTANT (acte en main)	2 638 K€
SURFACE	1 655 m <sup>2</sup>
TAUX DE RENDEMENT POTENTIEL (loyer HT / Prix AEM)	10,3 %
NOMBRES DE LOCATAIRES	7

# ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



## 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 m²
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 m²
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 m²
8,8 %
1

# VALEURS DE RÉALISATION ET RECONSTITUTION

Date	31/12/2024	
Nombre de parts	64 059,89	
En €	Global	/ part
Capital	9 688 933,57	
- Distribution	-148 152	
+ Primes d'émission	3 090 464,57	
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 917 334,25	
+ Report à nouveau		
+ Résultat de l'exercice antérieur non affecté		
+ Résultat	218 723,29	
<b>Valeur comptable</b>	<b>10 932 635,01</b>	<b>170,66</b>
Capitaux propres	10 932 635,01	
- Valeur comptable des immobilisations	-10 505 000,00	
+ Annulation de la provision gros entretien		
+ Valeur d'expertise hors droits	11 482 000,00	
Immeuble - Saint Pol sur Mer	542 000,00	
Immeuble - Jerez ESP	1 110 000,00	
Immeuble - Douai	860 000,00	
Immeuble - Bruay	950 000,00	
Immeubles - Orléans	2 730 000,00	
Immeuble - Ferrol ESP	1 860 000,00	
Immeuble - Aviles ESP	1 080 000,00	
Immeuble - Orense ESP	2 350 000,00	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>11 909 635,01</b>	<b>185,91</b>
+ Frais d'acquisitions des immeubles	450 270,44	
+ Honoraires et commissions liés aux emprunts	3 756,00	
+ Frais d'acquisitions des immeubles	310 136,00	
+ Commission de souscription	1 153 171,81	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>13 826 969,26</b>	<b>215,84</b>

Ratio immobilier		
A	Valeur réelle actifs immobiliers en direct	11 482 000
B	Valeur nette comptable actifs immobilier en direct	10 505 000
C = A - B	PMV latentes sur immobilier en direct	977 000
D	VNC totale des actifs	12 461 468
E = D + C	Valeur réelle des actifs	13 438 468
F	Non-valeur	
G = E - F	Valeur réelle actif retraité	13 438 468
H = A / G	<b>Ratio immobilier</b>	<b>85%</b>

=Total Actif SCPI [Immos + Expl]

<b>Valeur IFI</b>	<b>11 813 940</b>	<b>184</b>
-------------------	-------------------	------------

# ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Date acquisition	Pays	Ville	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition (NV)	Locataire	Valorisation expertise au 31/12/2024
14/07/24	France	St-Pol-sur-Mer	7 allée Gabriel Faure	308 m <sup>2</sup>	Commerce	525 K€	Marie Blachère	542 K€
23/07/24	France	Bruay-la- Buissière	427 rue Jean Joseph Etienne Lenoir	600 m <sup>2</sup>	Commerce	800 K€	Les Appats Artois	860 K€
23/07/24	France	Douai	1585 Route de Tournai	807 m <sup>2</sup>	Commerce	900 K€	Les Appats Artois	950 K€
25/09/24	France	Orléans	35 avenue de Paris	1 818 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 380 K€	Multi	2 730 K€
19/07/24	Espagne	Jerez	5 Calle Honda	1 655 m <sup>2</sup>	Commerce	750 K€	Pepco	1 110 K€
16/12/24	Espagne	Ourense	21 Rúa Cardenal Quiroga	725m <sup>2</sup>	Commerce	1 450 K€	Lefties	1 860 K€
16/12/24	Espagne	Aviles	11 Calle Doctor Graino	726 m <sup>2</sup>	Commerce	1 050 K€	Primor	1 080 K€
26/12/24	Espagne	Ferrol	96 Calle Real	941 m <sup>2</sup>	Commerce	2 550 K€	Santander	2 350 K€

PRIX D'ACQUISITION  
NET VENDEUR

**10 505 K€**

VALEUR D'EXPERTISE  
AU 31/12/2024

**11 482 K€**

PLUS OU MOINS VALUE  
LATENTE

**+ 977 K€**

# SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2024

## SCPI Wemo One - Wemo REIM

L'ensemble des actifs constituant le patrimoine de Wemo One ont été acquis au **cours du second semestre 2024**. À ce stade, **aucun événement notable** n'est à signaler en matière de gestion locative.

Le **taux d'occupation financier (TOF) et physique (TOP) est de 100 %**, reflétant une bonne maîtrise du risque locatif et une sécurisation des revenus.

Le portefeuille est **majoritairement composé de commerces**, avec des **WALB courtes** (Weighted Average Lease Break), mais compensées par **la présence de fonds de commerce solides**, garantissant une continuité d'occupation et un engagement économique des locataires.

Un **renouvellement de bail est actuellement en cours d'étude avec la Société Générale à Orléans**. Les discussions portent sur une prolongation des engagements locatifs dans des conditions de marché optimisées.

**Perspectives 2025** : La priorité sera donnée à la stabilisation de l'état locatif et au suivi des renouvellements à venir, dans la continuité de la stratégie Smart Cap de la SCPI.

- **Taux d'occupation financier et physique** : 100 %
- **Typologie dominante des actifs** : commerces
- **WALB courtes, mais sécurisées par l'existence de fonds de commerce**
- **Renouvellement en cours d'étude avec la Société Générale à Orléans**

Date acquisition	Pays	Ville	Surface	Typologie immeuble	WALB	WALT	Loyer par an	Taux d'occupation	Locataire	Rendement AEM
14/07/24	France	St-Pol-sur-Mer	308 m <sup>2</sup>	Commerce	1,8	4,8	46 K€	100 %	Marie Blachère	7,94 %
23/07/24	France	Bruay-la-Buissière	600 m <sup>2</sup>	Commerce	5,7	8,7	80 K€	100 %	Les Appats Artois	8,32 %
23/07/24	France	Douai	807 m <sup>2</sup>	Commerce	5,7	8,7	80 K€	100 %	Les Appats Artois	9,07 %
25/09/24	France	Orléans	1 818 m <sup>2</sup>	Bureaux	1,5	4,8	878 K€	100 %	Multi	10,31 %
19/07/24	Espagne	Jerez	1 655 m <sup>2</sup>	Commerce	3,6	16,6	78 K€	100 %	Pepco	10,31 %
16/12/24	Espagne	Ourense	725 m <sup>2</sup>	Commerce	2,3	2,3	151 K€	100 %	Lefties	9,64 %
16/12/24	Espagne	Aviles	726 m <sup>2</sup>	Commerce	4,1	14,1	80 K€	100 %	Primor	6,47 %
26/12/24	Espagne	Ferrol	941 m <sup>2</sup>	Commerce	5,4	5,4	233 K€	100 %	Santander	8,76 %
TOTAL							1 026 K€			9,10 %

# FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

## COMPOSITION DE LA DETTE BANCAIRE

Au 31/12/2024, la dette bancaire s'élève à 586 K€ et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû au 31/12/2024
Prêt St-Pol-sur-Mer	In fine	27/11/2029	Fixe	210 K€
Prêt Bruay	In fine	27/11/2029	Fixe	376 K€
<b>Total</b>				<b>586 K€</b>

## EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI WEMO ONE a emprunté pour 586 K€.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI WEMO ONE, différentes méthodes existent :

L'endettement rapporté à la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par la SCPI	5,1 % au 31.12.2024
L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation	0,94 au 31.12.2024
L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation	1,05 au 31.12.2024



# GOVERNANCE, CONTRÔLE ET TRANSPARENCE

## DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE, DE CONFORMITÉ ET DE GESTION DES RISQUES

WEMO REIM est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (dite AIFM), par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 20240003 depuis le 13 mars 2024.

La supervision du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est assurée par le RCCI également Directeur Général qui s'appuie sur un prestataire externe spécialisé, dénommé PCI, pour l'assister dans la réalisation opérationnelle de ses travaux.

Dans le cadre de la ségrégation des tâches de contrôle, la fonction contrôle des risques a été confiée à un second Directeur Général.

## RÈGLEMENT SFDR ET ARTICLE ASSOCIÉ

Les investissements de la SCPI WEMO ONE ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et se concentrent uniquement sur les intérêts économiques et financiers des associés.

Ainsi, la SCPI WEMO ONE est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure », qui demande à la Société de Gestion de décrire la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement.

Toutefois, WEMO REIM s'intéresse, dans le seul but de la protection des intérêts économiques et financiers des associés de la SCPI WEMO ONE, aux critères environnementaux et sociaux. Elle intègre une démarche progressive d'analyse de son portefeuille immobilier afin de mettre en place une politique de durabilité sur l'ensemble de son patrimoine dans les années à venir à la seule fin d'améliorer les conditions financières de revente des actifs.

À ce jour, l'analyse du portefeuille n'a cependant pas d'impact sur les décisions financières de la SCPI.

## LA SCPI N'EST PAS SOUMISE À LA TAXONOMIE

La SCPI ne s'est pas non plus imposée les contraintes, au-delà des normes diverses impactant directement les actifs immobiliers, émanant de la commission européenne dit taxonomie.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les rémunérations brutes versées par WEMO REIM pour l'exercice 2024 sont de 76 961 €, dont 13 250 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2024 de 3,2 équivalents temps plein.

## POLITIQUE ET PRATIQUE DE LA RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL

Au titre de l'année 2024, 2 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2024, s'est élevé à 0 € et 0 € de rémunération variable.

WEMO REIM adopte une politique de rémunération conforme à la directive AIFM qui a pour objectif de garantir l'alignement des intérêts des investisseurs, des gérants et des gestionnaires de FIA ainsi que de réduire les conflits d'intérêts potentiels entre les commerciaux et les investisseurs.

Cette politique de rémunération a été mise en place en 2024 dans le cadre de l'agrément de la société de gestion afin de reposer sur les dispositions de la directive AIFMD et intégrer les spécificités de la directive MIF 2 ainsi que du règlement SFDR en matière de rémunération. Ces textes poursuivent trois objectifs :

- Décourager la prise de risque excessive au niveau des Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et des sociétés de gestion ;
- Aligner à la fois les intérêts des investisseurs, des gérants des Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et des sociétés de gestion ;
- Réduire les conflits d'intérêts potentiels entre commerciaux et investisseurs.

# TABLEAUX, DES DÉLAIS DE PAIEMENTS

## CRÉANCES CLIENTS PAR ÉCHÉANCES

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2024 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice

	Article D 441 I.-1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombres de factures concernées	1					2
Montant total des factures concernées (TTC)	138 297,60	-302,50		0,00	3 000,00	2 697,50
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	18,57%	-0,04%	0,00%	0,00%	0,40%	0,36%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)						

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-10 du code de commerce.

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de biens concernant ces créances. Le montant des créances concernées ne sont pas significatives, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations.

## DETTES FOURNISSEURS PAR ÉCHÉANCES

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2024 par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Article D 441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombres de factures concernées	1	7				7
Montant total des factures concernées (TTC)	17 017,77	104 632,93	0,00	0,00	0,00	104 632,93
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	4,97%	30,58%	0,00%	0,00%	0,00%	30,58%

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du code de commerce.

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de bien concernant ces dettes. Le montant des dettes concernées n'est pas significatif, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations.

# 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 est captif soit parce qu'il a réalisé des **travaux d'aménagement** significatifs soit parce que la **localisation est centrale** pour son activité.
- 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 mise 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.

# SCPI WEMO ONE

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

## COMPTES ANNUELS

## ETAT DU PATRIMOINE

En €	31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>1 - Immobilisations locatives</b>		
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	10 505 000	11 482 000
Immobilisations en cours	-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>10 505 000</b>	<b>11 482 000</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>10 505 000</b>	<b>11 482 000</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>1 - Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	261 435	261 435
Provision pour dépréciation des créances	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>434 131</b>	<b>434 131</b>
- Fournisseurs débiteurs	-	-
- Etat et autres collectivités	321 659	321 659
- Associés opération sur capital	98 600	98 600
- Autres débiteurs	13 872	13 872
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>695 566</b>	<b>695 566</b>
<b>3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placements	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	1 260 902	1 260 902
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>	<b>1 260 902</b>	<b>1 260 902</b>
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 956 468</b>	<b>1 956 468</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>1 - Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - Dettes</b>		
Dettes financières	- 780 273	- 780 273
Dettes d'exploitation	- 479 133	- 479 133
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 155 069</b>	<b>- 155 069</b>
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Locataires créditeurs	- 3 485	- 3 485
- Associés opération sur capital	- 95 422	- 95 422
- Dettes fiscales	- 56 162	- 56 162
- Autres créditeurs	-	-
<b>Sous-total 2 - Dettes</b>	<b>- 1 414 474</b>	<b>- 1 414 474</b>
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 1 414 474</b>	<b>- 1 414 474</b>
<b>V - COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance	4 872	4 872
Autres comptes de régularisation	-	-
Produits constatés d'avance	- 119 231	- 119 231
<b>TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>- 114 359</b>	<b>- 114 359</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>10 932 635</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>11 909 635</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation d'ouverture au 17/04/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
<b>1 - CAPITAL</b>				
- Capital souscrit	-		9 688 934	9 688 934
- Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Sous-total 1 - CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 688 934</b>	<b>9 688 934</b>
<b>2 - PRIME D'EMISSION</b>				
- Prime d'émission ou de fusion	-		3 090 465	3 090 465
- Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
- Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	-		- 1 917 334	- 1 917 334
<b>Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 173 130</b>	<b>1 173 130</b>
<b>3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>				
- Ecart de réévaluation	-		-	-
- Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
- Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
- Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	-		-	-
- Réserves	-		-	-
- Report à nouveau	-	-	-	-
- Résultat en instance d'affectation	-		-	-
- Acomptes sur distribution	-		- 148 152	- 148 152
<b>Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 148 152</b>	<b>- 148 152</b>
<b>4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				
- Résultat de l'exercice	-	-	218 723	218 723
<b>Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>218 723</b>	<b>218 723</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 932 635</b>	<b>10 932 635</b>

## COMPTE DE RESULTAT

En €	31/12/2024	
	Détail	Total
<b><u>I - PRODUITS IMMOBILIERS</u></b>		
Loyers	210 323	
Charges facturées	74 794	
Produits des participations contrôlées	-	
Produits annexes	-	
Reprises de provisions	-	
Transferts de charges immobilières	-	
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>285 117</b>
<b><u>II - CHARGES IMMOBILIERES</u></b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	74 794	
Travaux de gros entretien	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>660</b>	
- Charges sur locaux vacants	-	
- Charges non récupérables	-	
- Assurances non récupérables	660	
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	
- Impôts et taxes	-	
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-	
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>75 454</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)</b>		<b>209 662</b>

<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
Reprise d'amortissement d'exploitation	-
Reprise de provision d'exploitation	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-
Transferts de charges d'exploitation	1 917 334
Autres produits	98 551
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 015 885</b>
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	
Commissions de la société de gestion	43 312
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>829 199</b>
- Honoraires	495 576
- Frais d'assemblées et de conseils	-
° Rapports annuels	-
° Informations associés	-
° Frais d'assemblée	-
° Affranchissements	-
° Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-
- Cotisations et contributions	327 011
° Autres charges	235
° Cotisation AMF et autres	-
° Coût dépositaire	7 000
° Droits d'enregistrement	310 830
° Cotisation sur la valeur ajoutée	-
° Impôts étrangers	8 946
° TVA non récupérable	-
Frais bancaires	6 611
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>1 203 175</b>
- Redevances	50 000
- Jetons de présence	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-
- Commission sur les souscriptions	1 153 172
- Autres charges de gestion courante	3
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 075 685</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)</b>	<b>- 59 800</b>



<b><u>I - PRODUITS FINANCIERS</u></b>	
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	61 128
Reprises de provisions sur charges financières	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>61 128</b>
<b><u>II - CHARGES FINANCIERES</u></b>	
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	2 417
Dépréciations	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIERES</b>	<b>2 417</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>58 711</b>
<b><u>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</u></b>	
Produits exceptionnels	10 150
Reprises de provisions exceptionnelles	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>10 150</b>
<b><u>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</u></b>	
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>10 150</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>218 723</b>

## ANNEXE

## DES COMPTES ANNUELS

**I. Faits caractéristiques de l'exercice**

La société WEMO ONE est une société civile de placement immobilier qui a été constituée et immatriculée en date du 17/04/2024.

Le premier exercice social ayant ainsi une durée de 7 mois et 13 jours.

Le capital social effectif a été souscrit et libéré par les associés pour 9 688 934 €.

Il est divisé en 64 060 parts d'une valeur nominale de 151 €. Une prime d'émission de 48 € a été versée pour chaque part souscrite.

La société a procédé à plusieurs acquisitions d'immeubles sur l'exercice :

- A Saint-Pol-sur-Mer pour 525 000 €
- A Jerez (Espagne) pour 750 000 €
- A Douai pour 800 000 €
- A Bruay pour 900 000 €
- A Orléans pour 2 380 000 €
- A Ferrol (Espagne) pour 2 550 000 €
- A Aviles (Espagne) pour 1 150 000 €
- A Orense (Espagne) pour 1 450 000 €.

Au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2024, la SCPI a procédé à la distribution d'un acompte sur dividende brut de 52 730 € en date du 21 octobre 2024.

Au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2024, la SCPI a procédé à la distribution d'un acompte sur dividende brut de 95 422 € en date du 17 janvier 2025.

**II. Evénements post-clôture**

Néant.

### III. Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - "valeur bilantielle" assimilable à un bilan, à la valeur comptable.
  - "valeur estimée" représentative de la valeur de réalisation.
- Le tableau de variation des capitaux propres.
- Le compte de résultat.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

## Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble, ils sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénale des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Dans le cas d'une Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA), les échéances et potentiels frais d'acquisitions sont comptabilisés en immobilisation en cours jusqu'au jour de la livraison effective du bien, où cette dernière fait l'objet d'un reclassement dans le poste d'immobilisation adéquat. Si la VEFA est rémunérée, les intérêts perçus sont comptabilisés en résultat financier.

## Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières et suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières et suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.

## Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

## Créances et dettes

**Créances :** Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes :** Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

## Provision pour créances locataires

La provision pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque. Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

## Charges prélevées sur la prime d'émission

Pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles.

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

### Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

### Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

### Description du plan d'entretien

Le plan prévisionnel de travaux n'a à ce jour pas encore été établi entre les gérants des immeubles et les locataires.

### Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

### Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

### Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion une commission de souscription dont le taux maximum est fixé à 10% HT, soit 12% TTC du montant de la souscription.

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

### Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 11.0% HT maximum (soit 13.2% TTC au taux de TVA applicable au 1er janvier 2024) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la Société.

**Résultat de l'activité immobilière**

Il est constitué des charges et produits directement attribuables à l'immeuble.

**Résultat financier**

Il se compose principalement des intérêts bancaires perçus et des intérêts d'emprunts payés.

**Engagements Hors bilan**

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataire

#### IV. TABLEAUX DE L'ANNEXE

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Bureaux	2 380 000	2 730 000
Commerces	8 125 000	8 752 000
Hébergements		
Locaux d'activité et mixtes		
Logistique / Stockage		
Clinique		
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-
<b>Sous-total Terrains et constructions locatives</b>	<b>10 505 000</b>	<b>11 482 000</b>
<b>Titres de participation contrôlée</b>		
Bureaux / Commerces		
<b>Sous-total Titres de participation contrôlée</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10 505 000</b>	<b>11 482 000</b>

#### Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m²	Valeur vénale hors droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
35 avenue de Paris	ORLEANS	25/09/2024		1 818	2 730 000	2 380 000			2 380 000
<b>Total bureaux</b>				<b>1 818</b>	<b>2 730 000</b>	<b>2 380 000</b>	-	-	<b>2 380 000</b>
7 Allée Gabriel Faure	SAINT POL SUR MER	15/07/2024		308	542 000	525 000			525 000
Calle Honda 5, Local A	JEREZ (ESP)	19/07/2024		1 655	1 110 000	750 000			750 000
1605 rte de Tournai	DOUAI	23/07/2024		807	860 000	800 000			800 000
427 Rue Jean Joseph Etienne Lenoir	BRUAY	23/07/2024		600	950 000	900 000			900 000
Calle Real 96	FERROL	19/11/2024		941	2 350 000	2 550 000			2 550 000
Calle Dr Graino II	AVILES	11/12/2024		726	1 080 000	1 150 000			1 150 000
Local A Rua Cadeal Quiroga 25-27	ORENSE	11/12/2024		725	1 860 000	1 450 000			1 450 000
<b>Total commerces</b>				<b>5 762</b>	<b>8 752 000</b>	<b>8 125 000</b>	-	-	<b>8 125 000</b>
<b>Total Local d'activité</b>				-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL 2024</b>				<b>7 580</b>	<b>11 482 000</b>	<b>10 505 000</b>	-	-	<b>10 505 000</b>

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 17/04/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	10 505 000	-	10 505 000
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Dépôt de garantie	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>-</b>	<b>10 505 000</b>	<b>-</b>	<b>10 505 000</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>10 505 000</b>	<b>-</b>	<b>10 505 000</b>



## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation		Degré de liquidité		Situation de
	d'ouverture au 17/04/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	-	261 435	-	-	261 435
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-	-
Etat et autres collectivités	-	321 659	-	-	321 659
Associés - opérations sur capital	-	98 600	-	-	98 600
Syndic	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	13 872	-	-	13 872
TOTAL	-	695 566	-	-	695 566

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 17/04/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	29 502	13 949	148 404	191 855
Dettes auprès d'établissements de crédit	-	2 417	586 000	-	588 417
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	479 133	-	-	479 133
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	3 485	-	-	3 485
Dettes aux associés	-	95 422	-	-	95 422
Dettes fiscales	-	56 162	-	-	56 162
Autres dettes diverses	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>666 121</b>	<b>599 949</b>	<b>148 404</b>	<b>1 414 474</b>

## Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
BANQUE PALATINE - BRUAY	Sans		376 000	376 000	4,50%	27/11/2029
BANQUE PALATINE - DUNKERQUE	5 ans		210 000	210 000	4,50%	27/11/2029
Etablissement	Situation de clôture au 31/12/2024		Degré d'exigibilité			
			Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
BANQUE PALATINE - BRUAY		376 000	-	376 000	-	
BANQUE PALATINE - DUNKERQUE		210 000	-	210 000	-	
<b>Sous total emprunts à taux fixe</b>		<b>586 000</b>	-	<b>586 000</b>	-	
<b>Sous total emprunts à taux variable</b>		-	-	-	-	
<b>TOTAL</b>		<b>586 000</b>	-	<b>586 000</b>	-	

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 17/04/2024		Variation		Situation de clôture au 31/12/2024
		Augmentation	Diminution		
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-	-
Autres disponibilités	-	1 260 902	-	-	1 260 902
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>1 260 902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 260 902</b>

## Variations du poste de compte de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 17/04/2024		Variation		Situation de clôture au 31/12/2024
		Augmentation	Diminution		
Charges constatées d'avance	-	4 872	-	-	4 872
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	119 231	-	119 231
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>4 872</b>	<b>119 231</b>	<b>-</b>	<b>114 359</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social		Début d'exercice 17/04/2024	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2024
Titres	-	-	64 060	-	64 060
Valeur nominale (en €)	-	-	151	-	151
Capital social (en €)	-	-	9 688 934	-	9 688 934

Capitaux propres (en €)		Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
				Résultat	Distribution		
Capital	-	-	9 688 934	-	-	-	9 688 934
Prime d'émission	-	-	3 090 465	-	-	-	3 090 465
Prime de fusion	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	1 917 334	-	-	-	1 917 334
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-	-	-
Acompte sur distribution	-	-	148 152	-	-	-	148 152
Résultat et distribution	-	-	218 723	-	-	-	218 723
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 932 635</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 932 635</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail des produits immobiliers

(en €)	31/12/2024
<b>Loyers</b>	210 323
<b>Détail des charges refacturées</b>	
- Taxes foncières	5 949
- Taxes bureaux	-
- Assurances	2 237
- Charges locatives	66 608
<b>TOTAL</b>	<b>285 117</b>

### Détail des charges immobilières

(en €)	31/12/2024
<b>Détail des autres charges immobilières</b>	
- Charges refacturables	74 794
- Charges sur locaux vacants	-
- Charges non récupérables	-
- Assurances non récupérables	660
<b>TOTAL</b>	<b>75 454</b>

<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>209 662</b>
---	----------------

### Détail des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2024
<b>Détail des produits annexes</b>	
- Indemnités de remise en état	-
- Indemnités de résiliation	-
- Divers	98 550
- Autres produits	1
<b>TOTAL</b>	<b>98 551</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>	
- Frais d'acquisition	760 406
- Commissions de souscription	1 153 172
- Honoraires et commissions liés aux emprunts	3 756
<b>TOTAL</b>	<b>1 917 334</b>

# Détail des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2024
<b>Détail des commissions et honoraires</b>	
- Honoraires de gestion	-
- Honoraires de relocation	-
- Honoraires d'expertise	9 970
- Honoraires d'avocats	-
- Honoraires d'acquisition	450 270
- Honoraires divers	-
<b>TOTAL</b>	<b>460 240</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>	
- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	-
- Taxes sur les bureaux	-
- Autres taxes	310 830
<b>TOTAL</b>	<b>310 830</b>
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>	
- Rapports annuels	-
- Informations associés	-
- Frais d'assemblée	-
- Autres charges	235
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-
<b>TOTAL</b>	<b>235</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>	
- Cotisation AMF et autres	-
- Coût dépositaire	7 000
- Cotisation sur la valeur ajoutée	-
- Impôts étrangers	8 946
- TVA non récupérable	-
<b>TOTAL</b>	<b>15 946</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>	
- Honoraires comptables	21 830
- Honoraires CAC	9 750
- Commissions (de gestion, sur acquisition, de suivi des travaux)	43 312
- Autres Honoraires	3 756
- Redevances	50 000
- Jetons de présence	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	-
- Commissions sur les souscriptions	1 153 172
- Autres charges de gestion courante	3
<b>TOTAL</b>	<b>1 281 822</b>
<b>Détail des frais bancaires</b>	
- Commissions bancaires	6 611
- Frais d'émission des emprunts	-
- Autres frais bancaires	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 611</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (AUTRE QUE L'ACTIVITE)</b>	<b>- 59 800</b>

### Détail du calcul des commissions versées à la société de gestion

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion	393 742	43 312
Commission sur les souscriptions	11 531 718	1 153 172
Commissions sur acquisitions d'immeubles	-	-
Commissions de suivi des travaux	-	-
Commissions sur cessions d'immeubles	-	-

### Détail du résultat financier

(en €)	31/12/2024
<b>Détail des produits financiers</b>	
- Intérêts des comptes courants	-
- Intérêts sur VEFA	-
- Produits financiers avoir à recevoir	-
- Intérêts des comptes bancaires	61 128
<b>TOTAL</b>	<b>61 128</b>
<b>Détail des charges financières</b>	
- Intérêts sur emprunts	2 417
- Commissions bancaires	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 417</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>58 711</b>

### Détail du résultat exceptionnel

(en €)	31/12/2024
<b>Détail des produits exceptionnels</b>	
- Indemnités diverses	-
- Produits divers	10 150
<b>TOTAL</b>	<b>10 150</b>
<b>Détail des charges exceptionnelles</b>	
- Charges diverses	-
- Litiges contentieux	-
- Pénalités	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10 150</b>

### Parties liées

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			
	Créances clients	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital Social
WEMO REIM	118 260		138 298	
<b>TOTAL</b>	<b>118 260</b>	<b>-</b>	<b>138 298</b>	<b>-</b>

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat			
	Commission de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Imputation sur la prime d'émission	Refacturation de frais
WEMO REIM	1 196 483		- 1 153 172	98 550
<b>TOTAL</b>	<b>1 196 483</b>	<b>-</b>	<b>- 1 153 172</b>	<b>98 550</b>

## V – Engagements hors bilan

Néant.

# CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-99 du CMF, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

## 1/ NOMINATION

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Par exception, et afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les Fondateurs, le Conseil de Surveillance est renouvelé pour la première fois en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet conformément à l'article 422-200 du RGAMF.

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance ne pourront être élus que s'ils justifient d'un nombre de mandats dans d'autres SCPI inférieur ou égal à cinq (5) mandats.

Avant l'Assemblée Générale ordinaire désignant les membres, la Société de Gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 (II) du CMF, à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents à l'Assemblée Générale ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, en vue de laquelle la Société de Gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'Assemblée Générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'Assemblée Générale, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ci-dessus.

# CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président.

Dans l'un ou l'autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé, ou le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint la limite d'âge, exerceront leurs fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil, ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

## 2/ ORGANISATION - RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, à la majorité absolue de ses membres. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas d'absence du Président et du vice-président, le Conseil de Surveillance désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Secrétariat de Séance est assuré par le Secrétaire du Conseil ou toute autre personne choisie parmi ou en dehors de ses membres par le Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de

deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner, même sous ces formes, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président et le Secrétaire de la Séance.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.



# CONSEIL DE SURVEILLANCE

## 3/ POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- 1 - d'assister la Société de Gestion.
- 2 - d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.
- 3 - de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.
- 4 - d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.
- 5 - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

## 4/ INDEMNISATION

L'Assemblée Générale des associés peut éventuellement allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée Générale. Le montant de cette rémunération est porté en charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

## 5/ RESPONSABILITÉ

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## 1/ RAPPORT GENERAL :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de WEMO ONE clos le 31 décembre 2024.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de la SCPI et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de WEMO ONE au cours de ce premier exercice social.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

### **Conseil de Surveillance**

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 17 avril 2024, le Conseil de Surveillance a procédé à la nomination de son Président.

### **La composition du Conseil de Surveillance est la suivante :**

Société **VS LEGAL** (Président) Représentée par **M. Vandrille Spire**

**Mme Elsa Horgues**

**M. Jean-Noël Beutot**

**M. Thibaud Barbotin**

**M. Adrien Garnier**

**Mme Laure Maluski**

**M. Alexandre Fontaine**

**M. Gustav Sondén**

Société **SC ASP** Représentée par **M. Xavier Pavlovic**

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### **Collecte et marché des parts**

Au 31 décembre 2024, la SCPI justifie de 12 779 398 € de capitalisation et comporte 511 associés en très nette progression par rapport à la date de création de la société. Nous prenons acte qu'aucun retrait n'a eu lieu et qu'aucune part n'est en attente de retrait.

### **Patrimoine et gestion locative**

Le patrimoine de WEMO ONE se compose de 8 actifs au 31 décembre 2024 représentant 11 482 000 d'euros en valeurs hors droits des immeubles et 7 581 m<sup>2</sup>.

La Société de Gestion a détaillé au Conseil du Surveillance ces acquisitions intervenues au cours de l'exercice.

Nous prenons acte que ces investissements dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion sont conformes à la stratégie d'investissement de WEMO ONE.

Le Conseil se félicite de la montée en puissance très rapide de WEMO ONE pour constituer un patrimoine à la fois solide et qui présente une véritable diversification tant géographique que sectorielle.

WEMO ONE est aujourd'hui présente en France et en Espagne.

L'allocation sectorielle majeure est le commerce mais le conseil de surveillance note la volonté de la Société de Gestion de se diversifier sur les locaux d'activité notamment.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Compte tenu de ces acquisitions, le taux d'occupation physique (TOP) est de 100 % et le taux d'occupation financier (TOF) de 100 %.

Nous prenons acte qu'aucun actif n'a été cédé au cours de l'exercice écoulé.

## Comptes annuels et distribution du résultat

Assistés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la Société.

Le premier exercice social a démarré le 17 mai 2024 pour se terminer le 31 décembre 2024.

Le résultat net de votre SCPI est un bénéfice de 218 723,29 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à 10 € par part étant précisé que deux acomptes sur dividendes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé au troisième et au quatrième trimestre pour un montant total 10 €.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit la somme de 70 571,11 €, au report à nouveau.

Le Conseil prend note de ses résultats et salue l'excellente performance affichée par WEMO ONE avec un taux de distribution 2024 net de frais brut de fiscalité de 5% sur une période de six mois.

## Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du [...] 2025 du résultat des expertises immobilières réalisées par BPCE Expertises ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2024 à :

- Valeur nette comptable : 10 932 635,01 €, soit 170,66 € par part,
- Valeur de réalisation : 11 909 635,01 € soit 185,91 € par part,
- Valeur de reconstitution : 13 826 969,26 € soit 215,84 € par part.

## Conclusion

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation.

## 2/ RAPPORT SUR LES CONVENTIONS VISEES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER :

La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice écoulé.

Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

## Conclusion

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024 d'une durée de 8 mois et 14 jours

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier WEMO ONE,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier WEMO ONE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'une durée de 8 mois et 14 jours, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 17 avril 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables - Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers détenus en direct, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont respectivement évalués selon la valeur vénale des immeubles hors droits. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 3 avril 2025

# RAPPORT SPECIAL

## DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier WEMO ONE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

#### 01. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La note d'information mentionne les commissions entre la SCPI WEMO ONE et la société de gestion WEMO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT.

Cette rémunération est calculée sur 11% HT des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la société. Une seconde rémunération est calculée sur 11% HT des souscriptions encaissées.

Le montant de ces commissions au 31 décembre 2024 et les modalités de rémunération se détaillent comme suit :

- SCPI WEMO ONE et WEMO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT pour 43 k€ HT de commission de gestion ;
- SCPI WEMO ONE et WEMO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT pour 1 153 k€ HT de commission de souscription.

#### 02. AUTRES TRANSACTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au 31 décembre 2024, 99 k€ HT de frais généraux de votre SCPI ont été couverts et refacturés par votre SCPI à la société de gestion, ces frais comptabilisés en autres produits d'exploitation concernent essentiellement des coûts informatiques et des honoraires liés aux missions de l'expert-comptable, du commissaire aux comptes et de l'expert immobilier.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 3 avril 2025

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## A TITRE ORDINAIRE :

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### **Approbation des comptes annuels**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 218 723,29 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### **Approbation des conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre du dernier exercice écoulé, approuve les termes des dits rapports ainsi que les conventions visées dans ces rapports.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### **Constatation de la variation nette du capital de la Société**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2024 à la somme de 12 779 398 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital ressort à 12 779 398 €, le capital étant passé de 0 € à 12 779 398 € au cours de l'exercice écoulé.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### **Quitus à la Société de Gestion**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### **Quitus au Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### **Affectation du résultat et fixation du dividende**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

- Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 de : 218 723,29 €
- Le report à nouveau de : 0 €
- Augmentée de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 0 €



# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

• Constitue un solde distribuable de : 218 723,29 €

Décide de l'affecter :

• A la distribution d'un dividende à hauteur de : 148 152,18 €

Soit : 10 € par part de la SCPI en pleine jouissance, dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de 148 152,18 €

• Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 70 571,11 €

• Portant ainsi le compte « report à nouveau » à : 70 571,11 €

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la valeur de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier,

approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable : 10 932 635,01 €, soit 170,66 € par part,

Valeur de réalisation : 11 909 635,01 €, soit 185,91 € par part,

Valeur de reconstitution : 13 826 969,26 €, soit 215,84 € par part.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

### Indemnisation des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice écoulé.

Elle décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2024.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance dans la limite de 200 € par membre et par Conseil.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Election d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

décide de nommer M. Cédric Mathonnet, né le 30 avril 1972 à Creil, agent immobilier et administrateur de sociétés, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

M. Cédric Mathonnet possède une formation en gestion et comptabilité et possède un diplôme universitaire DPCEF et DECF. Également titulaire d'un diplôme en histoire de l'art de l'école londonienne Christie's Education, M. Mathonnet a exercé en tant qu'antiquaire à Paris et à Lyon et exerce actuellement en tant qu'agent immobilier à Bruxelles.

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## A TITRE EXTRAORDINAIRE :

### DIXIÈME RÉOLUTION

#### Modification de l'article 8 des statuts portant sur la décimalisation des parts

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

**décide** de modifier l'article 8 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 8 – DECIMALISATION DES PARTS</p> <p>La décimalisation n'est pas autorisée pour les parts de la SCPI, chaque part est indivisible.</p>	<p>ARTICLE 8 – DECIMALISATION DES PARTS</p> <p>Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.</p> <p>Les dispositions des Statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des Statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement</p>

### ONZIÈME RÉOLUTION

#### Modification de l'article 9.2.3 des statuts portant sur les commissions de retrait

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

**décide** de modifier l'article 9.2.3 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>9.2.3 – Commission de retrait</p> <p>En cas de retrait de parts détenues, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait. Cependant, afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de cession de gré à gré, et par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire maximum de 240 euros TTC, par type d'opération.</p>	<p>9.2.3 – Commission de retrait</p> <p>En cas de retrait de parts détenues, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait</p>

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 7 des statuts portant sur le capital social maximum

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

**approuve** l'augmentation du capital social maximum statutaire pour le porter à 1 000 000 000 d'euros

**décide** de modifier l'article 7 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b>ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL MAXIMUM</b></p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il a été fixé initialement à dix millions d'euros (10 000 000 €).</p> <p>Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum statutaire doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au minimum, soit trois cent mille euros (300 000 €), dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.</p> <p>Les Associés donnent tout pouvoir au gérant, la société WEMO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, dès lors que le montant du capital social maximum initial sera atteint ou proche d'être atteint, soit près de 10 000 000 euros, afin de porter le montant du capital maximum statutaire à cent millions d'euros (100 000 000 €).</p> <p>En date du 30 décembre 2024, conformément au présent article, le Gérant décide de porter le montant du capital social maximum de la Société à la somme de cent millions d'euros (100 000 000 €).</p> <p>Par ailleurs, ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</p>	<p><b>ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL MAXIMUM</b></p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il a été fixé initialement à dix millions d'euros (10 000 000 €).</p> <p>Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum statutaire doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au minimum, soit un million cinq cent mille euros (1 500 000 €), dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.</p> <p>Les Associés ont donné tout pouvoir au gérant, la société WEMO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, dès lors que le montant du capital social maximum sera atteint ou proche d'être atteint, soit près de 100 000 000 euros, afin de porter le montant du capital maximum statutaire à un milliard d'euros (1 000 000 000 €).</p> <p>En date du 30 décembre 2024, conformément au présent article, le Gérant a décidé de porter le montant du capital social maximum de la Société à la somme de cent millions d'euros (100.000.000).</p> <p>En date du [___] 2025, les Associés décident de porter le montant du capital social maximum de la Société à la somme d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €).</p> <p>Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire</p>

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 24.1 des statuts portant sur les modalités de convocation des assemblées générales

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

**décide** de modifier le troisième alinéa de l'article 24.1 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>24.1 Convocation</p> <p>[...]</p> <p>Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique.</p> <p>Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.</p> <p>[...]</p>	<p>24.1 Convocation</p> <p>[...]</p> <p>Les associés acceptent expressément le recours à la voie électronique et transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique..</p> <p>Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.