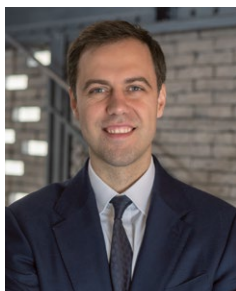


# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°2

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024

valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025



Ivan Vagic

Président WEMO REIM

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de partager avec vous les excellents résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 de votre SCPI Wemo One.

Ce trimestre a marqué une étape clé de notre stratégie de développement avec :

- **3 nouvelles acquisitions en Espagne**, portant à **55 %** la part de notre patrimoine situé en Europe ;
- **Une collecte nette de 6 millions d'euros**, qui a doublé par rapport au trimestre précédent, témoignant de la confiance croissante des investisseurs ;
- **Un dividende brut par part en pleine jouissance de 5,00 €**, confirmant un rendement déjà acquis de **5 % sur 6 mois** (soit l'équivalent de 10% sur 12 mois).

Grâce à notre approche stratégique « **SMART CAPS** », nous continuons d'investir dans des actifs à forte valeur d'usage pour les locataires, tout en consolidant notre avantage compétitif sur le segment des petites capitalisations (« small caps »). Notre objectif d'atteindre **75 % de patrimoine européen d'ici mi-2025** reste pleinement réalisable au vu des acquisitions en cours d'étude.

Pour l'heure, seule l'Espagne est ouverte aux acquisitions en Europe pour des questions de rationalisation des coûts de gestion. Dès lors qu'une dizaine d'actifs auront été acquis en Espagne, la SCPI Wemo One s'engagera vers de nouveaux horizons.

Le taux de distribution cible de votre SCPI Wemo One pour l'année 2025 est de **9,50 %, non garanti**.

## Comment expliquer une telle performance ?

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

La valeur de reconstitution des parts s'élève à 217,33 € contre un prix de part de 200 €, offrant ainsi un potentiel de plus-value attractif à long terme.

Votre SCPI Wemo One a par ailleurs été citée parmi les « 10 SCPI sur lesquelles miser en 2025 » dans le dernier numéro de Capital (n°400 - janvier 2025).

Nous sommes fiers de vous accompagner dans vos projets d'épargne et d'investissement. Toute l'équipe Wemo REIM reste mobilisée pour continuer à répondre à vos attentes et atteindre nos objectifs communs.

## LES CHIFFRES CLÉS



**12,7 M€**

capitalisation



**6 M€**

collecte nette  
du trimestre



**217,33 €**

valeur de  
reconstitution



**200 €**

prix de part



**5,00 €**

dividende brut par part  
en pleine jouissance  
du 4<sup>e</sup> trimestre



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

taux de distribution  
cible 2025

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

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

# 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.

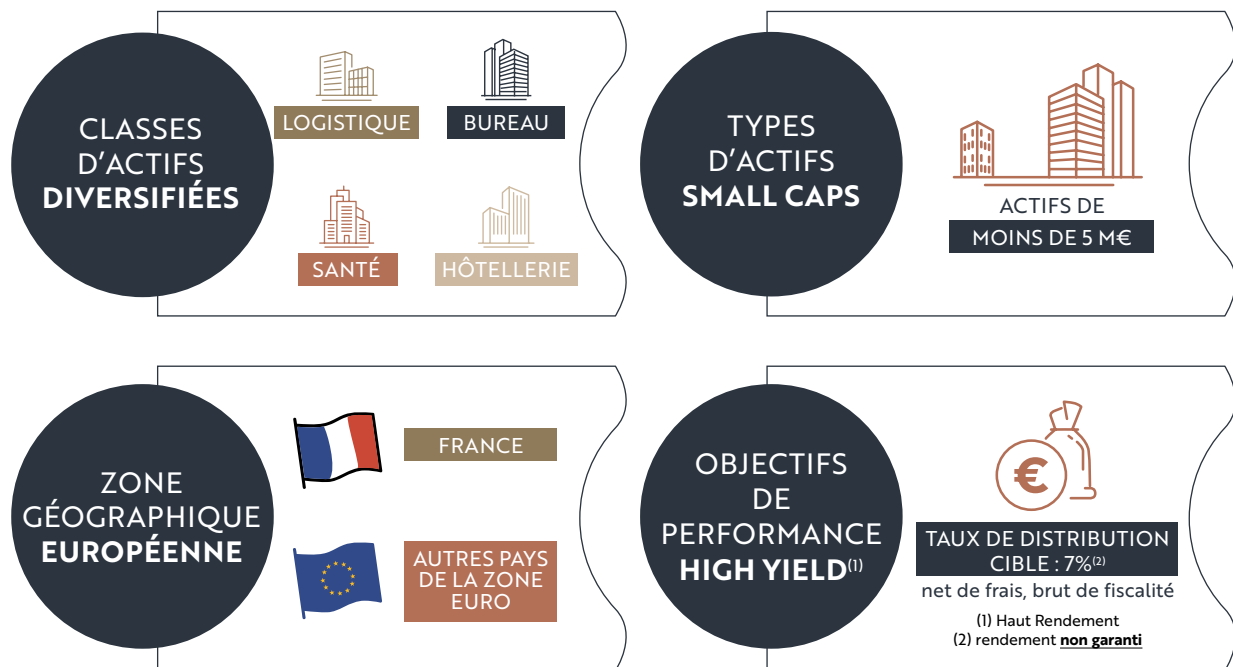
## 4. ANTICIPER ET LIMITER LES IMPACTS FINANCIERS EN CAS DE DÉPART D'UN LOCATAIRE

- 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.

# LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT À L'ÉCHELLE MACRO

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



## L'ÉQUIPE



**Christophe CANNEAU**

Directeur Général

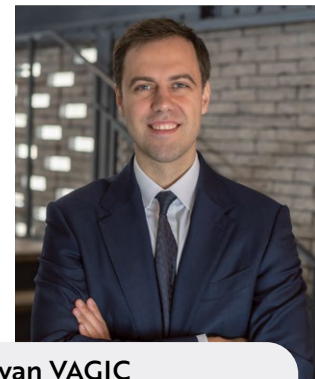
Fort de plus de 20 ans d'expérience en immobilier, dont 4 ans en gestion de patrimoine à la Fondation Rothschild et 12 ans en tant que directeur des opérations chez un promoteur immobilier.



**Gurvan MAHEO**

Directeur Général

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



**Ivan VAGIC**

Président

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

# DIVIDENDES ET PERFORMANCES

## LES CHIFFRES CLÉS



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



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

**TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE**



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



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

(1) Le rendement est **non garanti**. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Comme tout investissement, investir en SCPI comporte un risque de perte de capital. Le capital est non garanti. La durée de détention recommandée est de 8 ans. Le traitement fiscal lié à la distribution dépend de la situation personnelle de chaque associé et chaque situation doit être au préalable étudiée par un professionnel.

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

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

| Période                       | Montant brut 2024<br>pour une part en pleine jouissance | Date de distribution |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2024 | 5,00 €                                                  | octobre 2024         |
| 4 <sup>e</sup> trimestre 2024 | 5,00 €                                                  | janvier 2025         |
| <b>TOTAL 2024 (6 mois)</b>    | <b>10,00 €</b>                                          |                      |

## RÉGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont soumises au régime fiscal défini par l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas assujettie à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont directement imposables sur la part des bénéfices qui leur revient en fonction de leurs droits dans les résultats de la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés, selon leur régime fiscal. Chaque année, la Société de Gestion fournit aux associés un document permettant de remplir leur déclaration de revenus en temps voulu. Étant donné que la SCPI a pour objet la constitution d'un patrimoine immobilier en France et à l'étranger, il est nécessaire de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values d'origine française et étrangère.

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

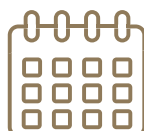
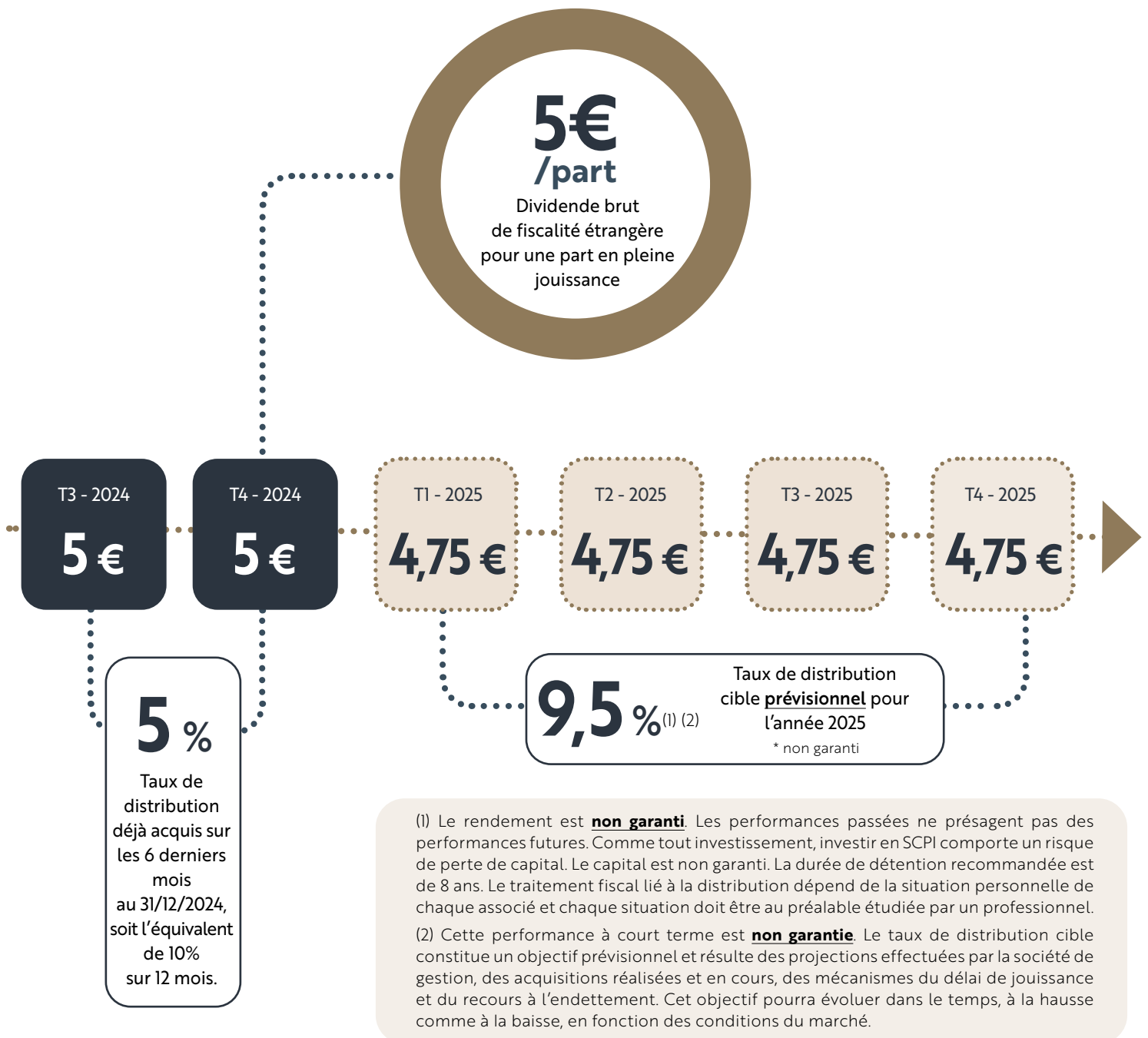
WEMO ONE étant propriétaire de plusieurs actifs en Espagne, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant de l'impôt de chacun des pays concernés et ouvre droit à un crédit d'impôt français,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

### Prélèvements à la source liés aux revenus financiers

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

## ANALYSE DU DIVIDENDE

### Dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2024

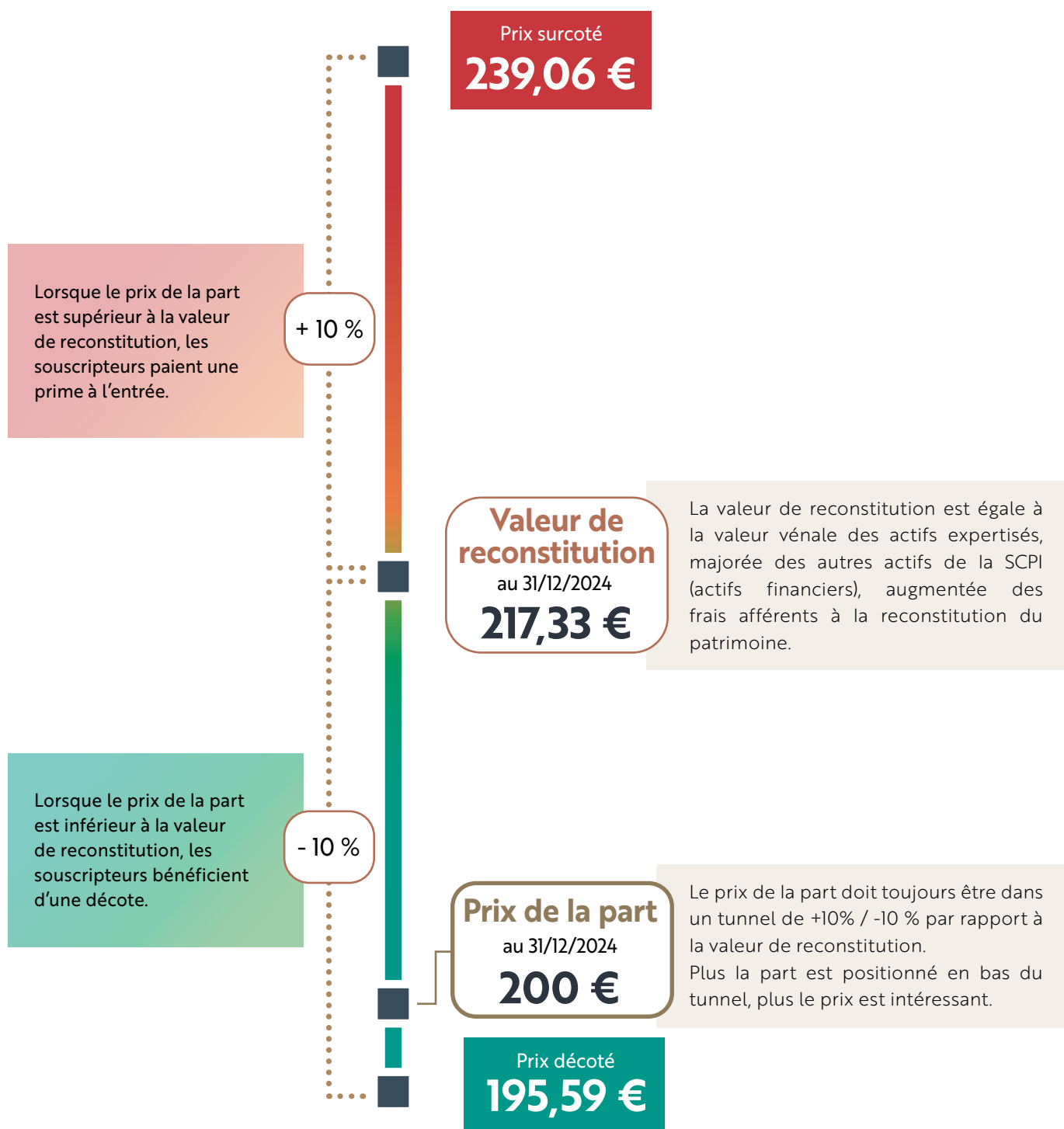


**Janvier 2025**

**Prochain versement des dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024**

# ANALYSE DE LA VALORISATION DES PARTS

## Tunnel de valeur de reconstitution



# LE PATRIMOINE DE WEMO ONE

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



### Acquisitions du trimestre

en nombre

3

en volume

5,4 M€



### Cessions du trimestre

en nombre

-

en volume

-



### Rendement des actifs

rendement pondéré  
AEM des acquisitions du  
trimestre

8,39 %

| Date d'acquisition | Locataires       | Typologie de l'actif | Localisation (pays et ville) | Prix d'acquisition (AEM) | Rendement AEM (acte en main non garanti) | WALT (durée résiduelle du bail) |
|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| Décembre 2024      | Lefties          | commerce             | Ourense (Espagne)            | 1,2 M€                   | 8,14 %                                   | 2                               |
| Décembre 2024      | Primor           | commerce             | Avilés (Espagne)             | 1,6 M€                   | 8,14 %                                   | 14                              |
| Décembre 2024      | Banque Santander | commerce             | Ferrol (Espagne)             | 2,6 M€                   | 8,64 %                                   | 5,3                             |
| TOTAL              |                  |                      |                              | 5,4 M€                   | 8,39 %                                   |                                 |

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

Poids  
des 3 plus gros  
locataires

45 %

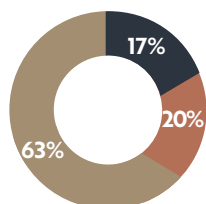
Poids des locataires  
à plus d'1 milliard  
de CA annuel

59 %

Poids  
des locataires  
publics

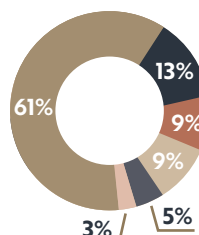
17 %

### Typologie des locataires



- Groupes internationaux
- Agences publiques
- PME

### Secteurs d'activités



- Commerce spécialisé
- Commerce de bouche
- Assurance & prévoyance
- Service à la personne
- Emploi et formation
- Transport

## ANALYSE DU PATRIMOINE



### PLEIN PHARE SUR L'EUROPE

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

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

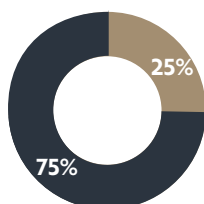
**Gurvan MAHEO**  
Directeur Général

### LE PATRIMOINE ACTUEL

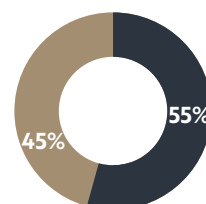
#### Par typologie d'actif

#### Géographique

En valeur du patrimoine

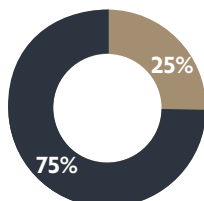


■ Bureaux  
■ Commerces

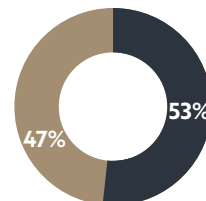


■ France  
■ Espagne

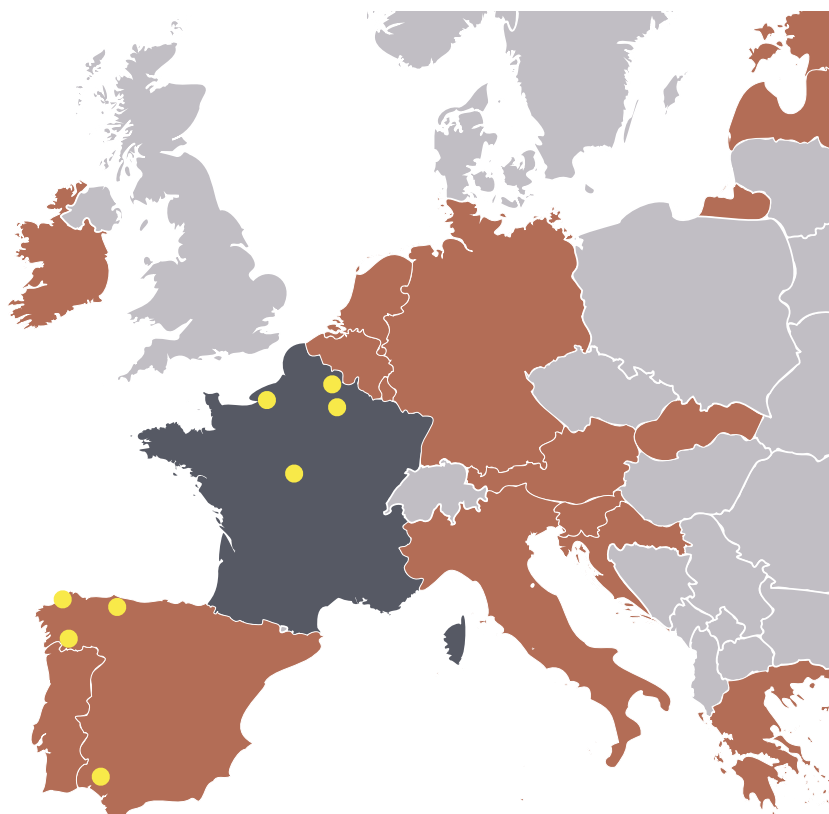
En loyer



■ Bureaux  
■ Commerce



■ France  
■ Espagne



■ France  
■ Europe zone euro

## LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



### ESPAGNE (Les Asturies)

AVILÉS - Centre-Ville



#### Parfumerie Primor

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| ■ Rendement AEM* (non garanti)          | 8,14 % |
| ■ Durée ferme résiduelle du bail (WALB) | 5 ans  |
| ■ Montant investi                       | 1,6 M€ |

Primor est une chaîne de parfumerie et cosmétique avec 200 points de vente dans toute l'Espagne.

Le locataire a réalisé 400 K€ de travaux en 2024 afin de s'installer dans ce commerce et a signé un bail de 15 ans.



### ESPAGNE (Galice)

OURENSE - Cœur de Ville



#### Prêt à Porter Lefties

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| ■ Rendement AEM* (non garanti)          | 8,14 % |
| ■ Durée ferme résiduelle du bail (WALB) | 2 ans  |
| ■ Montant investi                       | 1,2 M€ |

Marque sœur de ZARA, leader mondial du textile, Lefties est implantée dans 18 pays.

Présent depuis 20 ans à cet emplacement, le locataire a investi 200 k€ en 2024 pour réaliser des travaux significatifs d'aménagement.



### ESPAGNE (Galice)

FERROL - Centre-Ville



#### Agence Bancaire Santander

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| ■ Rendement AEM* (non garanti)          | 8,64 % |
| ■ Durée ferme résiduelle du bail (WALB) | 5 ans  |
| ■ Montant investi                       | 2,6 M€ |

L'agence bancaire de Santander, 1<sup>ère</sup> banque espagnole, a un emplacement stratégique dans le cœur de ville.

Le locataire est présent depuis 15 ans dans les locaux.

## ÉTAT LOCATIF



### GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE



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

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

**Christophe CANNEAU**  
Directeur Général



**1,4 M€**

prix moyen par actif  
AEM



**22,7 %**

poids du locataire  
le plus important  
du portefeuille

## DONNÉES LOCATIVES



**1 020 K€**

loyers annuels en place



-

état des impayés



**14** pour **8**

locataires

actifs



**188 K€**

montant des loyers  
encaissés sur le trimestre

## RATIOS FINANCIERS



**100 %**

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



**100 %**

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



**5,8 ans**

**WALT\***  
moyenne



**3,4 ans**

**WALB\***  
moyenne

\* Glossaire en page 14.

## MARCHÉ DES PARTS



VALEUR  
DE RECONSTITUTION  
**217,33 €**



VALEUR  
DE RÉALISATION  
**187,42 €**



PRIX  
DE SOUSCRIPTION  
**200 €/part**  
commission de souscription incluse



PRIX  
DE RETRAIT  
**180 €/part**



Nombre de parts  
**64 060**



Délai de jouissance  
**6 mois**  
1<sup>er</sup> jour du 7<sup>e</sup> mois suivant la  
souscription et son règlement



**511**  
associés



**6 M€**  
de collecte nette  
au 4<sup>e</sup> trimestre 2024



**12,7 M€**  
de capitalisation

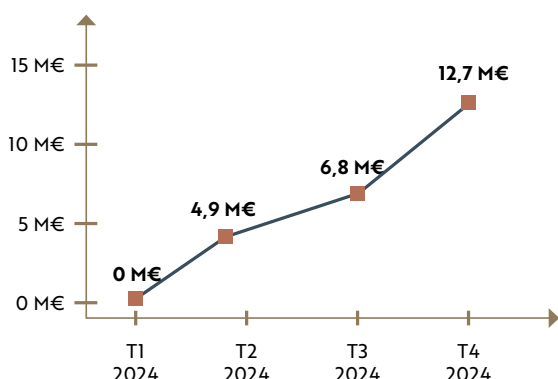


**30 045**  
parts créées net  
des retraits sur le trimestre

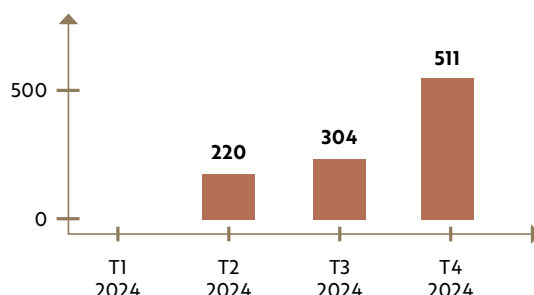
## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

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

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS (en fin de trimestre)



## COMMUNIQUÉS DE PRESSE



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




### 10 SCPI sur lesquelles miser en 2025

"Les SCPI créées récemment sont en position de force, elles ont commencé à acheter de l'immobilier au meilleur moment. [Wemo One], la SCPI des Small Caps (actifs de petite taille) investit dans des actifs bien positionnés. Un acteur pan européen avec un objectif de rendement de 7% dans la durée."

Retrouvez l'article  
**Capital** (janvier 2025)



### WEMO ONE : une nouvelle SCPI européenne qui vise 7% de taux de distribution

"la SCPI de WEMO REIM a déjà réalisé plusieurs acquisitions stratégiques, démontrant sa capacité à identifier des opportunités intéressantes [...] Wemo One a fixé des objectifs ambitieux. La SCPI vise à se positionner parmi les meilleures du marché en termes de performance"

Retrouvez l'article  
**boursorama.com** (06/11/2024)



### Ces SCPI qui profitent de la crise peuvent rapporter jusqu'à 9,5%

"Et les premiers rendements annoncés par ces nouveaux venus semblent leur donner raison. Des exemples ? La SCPI **Wemo One** (Wemo Reim), lancée cette année prévoit 9,5% de rendement"

Retrouvez l'article  
**Le Figaro Magazine** (25/10/2024)



### Quelle SCPI choisir pour investir dans l'immobilier en 2025 ?

"[...] la nouvelle SCPI **Wemo One** va certainement faire parler d'elle cette année. Inaugurée au printemps dernier, elle vise un taux de distribution de 9,5 % en 2024 mais également en 2025."

Retrouvez l'article  
**Le Point Stories** (06/01/2025)

## INFORMATIONS PRATIQUES

### Délai de jouissance des parts

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

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

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

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

### Rémunération de la société de gestion

| TYPES DE FRAIS (exprimés en HT)                                       | WEMO ONE |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Commission de souscription                                            | 10%      |
| Commission d'acquisition d'actifs                                     | -        |
| Commission de cession d'actifs                                        | -        |
| Commission de ré-investissement                                       | -        |
| Commission de suivi et de pilotage de travaux                         | -        |
| Commission de brokerage / agent immobilier                            | -        |
| Commission sur financement                                            | -        |
| Commission de cession de parts par confrontation ou marché secondaire | -        |
| Commission de retrait anticipée                                       | -        |
| Commission de gestion                                                 | 11%      |

### Conditions générales de vente de parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Revente de parts sur le marché secondaire

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

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

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

# GLOSSAIRE

## Délai de jouissance

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

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

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

## Imposition des revenus de droit étranger

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

## Taux de Rendement Interne (TRI)

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

## Taux de distribution (TD)

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

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

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

## Le Taux d'occupation physique (TOP)

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

## Le Prix de retrait

Le Prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

## La Valeur de réalisation

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

## La Valeur de reconstitution

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

## Le SRI

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

## Le Taux de rendement AEM (acte en main)

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

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

\*En France ou à l'étranger

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

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

## AVERTISSEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE DISPOSITION



Par téléphone

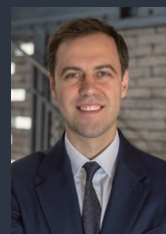
01 88 61 14 10



Par mail

contact@wemo-reim.fr

Échangez  
directement avec  
le Président



Ivan Vagic  
06 12 47 35 28

iv@wemo-reim.fr