



# SCPI WEMO ONE

La SCPI des Smart Caps Européenne

---

RAPPORT ANNUEL 2025

EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

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

# SOMMAIRE

■ Le mot du Président .....	3
■ Fiche d'identité SCPI WEMO ONE .....	4
■ L'équipe .....	5
■ Point marché et conjoncture .....	6
■ Rappel des risques .....	7
■ Les chiffres clés au 31 décembre 2025 .....	8
■ Zoom sur notre stratégie "Smart Cap" .....	10
■ Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2025 .....	11
■ Patrimoine immobilier .....	13
■ Acquisitions .....	14
■ Analyse de la valorisation des parts .....	21
■ Financement des investissements .....	22
■ Gouvernance, contrôle et transparence .....	23
■ Tableaux des délais de paiements .....	24
■ Comptes au 31 décembre 2025 .....	25
■ Conseil de surveillance .....	39
■ Rapport du Conseil de surveillance .....	42
■ Rapport du commissaire aux comptes.....	48
■ Rapport spécial du commissaire aux comptes.....	52
■ Assemblée générale, ordre du jour et projet de résolutions ..	54
■ Glossaire .....	61

# LE MOT DU PRÉSIDENT



Chers Associés,

L'exercice 2025 marque une étape structurante pour votre SCPI Wemo One. Dans un marché immobilier encore en recomposition, nous avons poursuivi avec discipline le déploiement de la collecte tout en renforçant l'ADN de Wemo One : une stratégie «**Smart Caps**», centrée sur le locataire et la valeur d'usage, avec une sélection exigeante des actifs et des baux.

## Une accélération maîtrisée

L'année 2025 s'est traduite par une montée en puissance très nette de la SCPI : au 31 décembre 2025, la capitalisation atteint **75,1 M€**, portée notamment par une collecte de **33,3 M€ sur le seul 4<sup>e</sup> trimestre**. Notre patrimoine compte désormais **28 actifs** pour une taille **moyenne de 2,5 M€** par actif. Cette granularité — au cœur de notre approche — vise à améliorer la résilience du portefeuille.

La diversification géographique s'est également accélérée : **85,5 % du patrimoine est situé hors de France, en Italie et en Espagne**, en cohérence avec notre allocation cible de long terme qui prévoit une exposition d'au moins 75 % hors de France. À fin 2025, le **taux acte en main moyen du patrimoine s'établit à 8,2 %**.

## Les performances 2025

Pour l'année 2025, le **taux de distribution brut de fiscalité ressort à 15,27 %**, pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Il est essentiel de rappeler que ce niveau de performance est **principalement lié à des facteurs mécaniques propres à la jeunesse de la SCPI** : le déploiement des fonds plus rapide que l'entrée en jouissance des parts, combiné à un nombre encore réduit de parts en jouissance, et amplifié par l'accélération de la collecte. **Cette performance est exceptionnelle et n'a pas vocation à se reproduire.**

Le taux de distribution cible de notre SCPI est de 7 % (non garanti), et le TRI cible est de 7,5 % (non garanti).

Par ailleurs, au 31 décembre 2025, la **valeur de reconstitution s'établit à 218,5 €** pour un **prix de part à 200 €**.

## 2026 : garder le cap, avec la même exigence

Notre priorité est de poursuivre le développement de Wemo One avec la même philosophie :

- sélectionner des actifs à forte valeur d'usage ;
- sécuriser les flux locatifs via des baux robustes ;
- améliorer progressivement la diversification sectorielle et géographique ;
- et piloter la liquidité et le rythme d'investissement avec prudence.

Toute l'équipe de Wemo REIM reste pleinement mobilisée au service de votre épargne, et pour faire de Wemo One un véhicule alliant transparence, performance et diversification.

Merci pour votre confiance.

**Ivan Vagic**  
Président WEMO REIM



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

# 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>	928 587 658
<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

**Profil de risque :**



**Société de gestion de la SCPI :**

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 13 mars 2024.

**Conseil de surveillance de la SCPI :**

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.

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.

- La société VS Legal, représentée par Monsieur Vandrille Spire, Avocat
- Madame Elsa Horgues, Cadre dans le secteur du luxe
- Madame Laure Maluski, Cadre dans le secteur des cosmétiques
- Monsieur Jean-Noël Beutot, Chef d'entreprise à la retraite
- La société SC ASP, représentée par Monsieur Xavier Pavlovic, Chef d'entreprise dans le secteur de l'immobilier
- Monsieur Adrien Garnier, Cadre dans le secteur bancaire
- Monsieur Gustav Sondén, Chef d'entreprise dans le secteur de la gestion de fortune
- Monsieur Alexandre Fontaine, Cadre dans le secteur de l'immobilier
- Monsieur Thibault Barbotin, Chef d'entreprise dans le secteur de l'immobilier

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.

# UNE ÉQUIPE AU SERVICE DE VOTRE ÉPARGNE

## DIRECTION



**Christophe  
CANNEAU**  
Directeur Général



**Gurvan  
MAHEO**  
Directeur Général



**Ivan  
VAGIC**  
Président

## PÔLE COMMERCIAL ET MARKETING



**François  
DEGOUY**  
Responsable  
des partenariats  
Nord-Est



**Jérémy  
FABING**  
Responsable  
des partenariats  
Rhône-Alpes



**Gweltaz  
MAHEO**  
Responsable  
des partenariats  
Sud-Ouest



**Thibault  
GEAY**  
Responsable  
des partenariats  
Nord-Ouest



**Emma  
DEFANCE**  
Chef de projet  
marketing

## PÔLE IMMOBILIER (acquisition et gestion)



**Manoa  
FOURREAU**  
Analyste investissement



**Brando  
DEL SANTO**  
Asset Manager



**Noah  
YONKER**  
Analyste investissement



**Fadéla  
MARGOUM**  
Responsable  
du back-office



**Nadzeya  
YAUSEYEVA**  
Chargée de back-office



**Manar  
RIDENE**  
Chargée de back-office

# POINT MARCHÉ ET CONJONCTURE

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

En 2025, l'économie européenne s'inscrit dans une phase de normalisation après le ralentissement amorcé en 2022. La croissance en zone euro s'établit autour de +1,4 %, dans un environnement progressivement plus lisible.

Les rendements obligataires se stabilisent, contribuant à une amélioration de la visibilité pour les investisseurs.

Les dynamiques économiques restent contrastées au sein de la zone euro. L'Espagne (+2,9 %) se distingue par une croissance plus soutenue, les Pays-Bas (+1,6 %) évoluent au-dessus de la moyenne de la zone euro. La France (+0,9 %), l'Italie (+0,6 %) et l'Allemagne (+0,2 %) ont, quant à elles, évolué dans un contexte plus contraint.

Fin février 2026, l'escalade des tensions au Moyen-Orient constitue un facteur d'incertitude supplémentaire, susceptible d'affecter l'immobilier via l'évolution des prix de l'énergie, de l'inflation et des conditions de financement. Dans ses projections de mars 2026, la Banque centrale européenne anticipe un pic d'inflation à 3,1 % au T2 2026 et une croissance de +0,9 % pour 2026.

## Une reprise progressive du marché immobilier européen

Le marché immobilier européen reste marqué par l'ajustement engagé à partir de 2022 dans un contexte de remontée des taux d'intérêt. Après deux années de baisse des volumes et de correction des valorisations, l'année 2025 amorce un net rebond de l'activité (CBRE).

Les volumes d'investissement en immobilier commercial en Europe atteignent environ 241 milliards d'euros en 2025, en hausse d'environ +13 % sur un an, traduisant une reprise progressive de l'activité.

Le marché apparaît progressivement plus fluide, avec des niveaux de prix désormais mieux établis et une reconstitution progressive de la prime de risque immobilière.

La reprise reste toutefois sélective, les investisseurs privilégiant les actifs offrant une bonne visibilité locative et situés sur des marchés liquides.

## Des dynamiques d'investissement différenciées

Les flux d'investissement restent contrastés selon les classes d'actifs.

Le résidentiel, et plus largement les segments dits « living », ont concentré une part importante des capitaux, portés par un profil de revenus jugé résilient et une profondeur de la demande locative, notamment sur les résidences gérées.

Les bureaux demeurent toutefois un marché central en Europe en raison de la profondeur de leur stock et de leur poids historique dans l'investissement immobilier. Leur dynamique reste marquée par une forte polarisation entre actifs prime et actifs secondaires.

La logistique évolue dans une phase de normalisation après une période de croissance. Les fondamentaux structurels restent solides, portés par la demande des utilisateurs et le développement du e-commerce. La raréfaction du foncier disponible et la contraction des développements exercent par ailleurs une pression haussière sur les loyers prime en Europe.

Le commerce poursuit sa reprise de manière hétérogène, avec une meilleure tenue des actifs les mieux situés, tandis que les actifs secondaires restent plus exposés.

Enfin, l'hôtellerie continue de bénéficier de la reprise des flux touristiques, renforçant son attractivité auprès des investisseurs dans une logique de diversification.

## Une polarisation accrue entre actifs

Le marché reste marqué par une différenciation entre actifs selon leur qualité.

Les actifs les mieux situés concentrent l'essentiel de la demande, tandis que les actifs secondaires restent plus exposés.

Dans ce contexte, la performance immobilière repose principalement sur la solidité des revenus locatifs.

## Une lecture cohérente avec le positionnement de Wemo One

Cet environnement conforte la pertinence d'une stratégie fondée sur des actifs à taille humaine, à forte valeur d'usage et présentant une lecture locative claire.

Au 31 décembre 2025, Wemo One affiche une capitalisation de 75,1 M€, un patrimoine composé de 28 actifs, une taille moyenne de 2,5 M€ par actif, 34 baux, un taux d'occupation financier de 100 % et des loyers nets annuels en place de 5,7 M€.

La SCPI présente par ailleurs une diversification géographique marquée, avec plus de la moitié de la valeur du patrimoine située en Europe hors France. Cette granularité constitue, dans le contexte actuel, un facteur de résilience pour répartir le risque locatif et multiplier les moteurs de performance.

## Des perspectives 2026 constructives mais prudentes

Pour 2026, notre lecture demeure à la fois constructive et prudente.

L'environnement apparaît aujourd'hui plus équilibré, à la suite de la phase d'ajustement des valorisations, qui a permis un repositionnement des prix et une amélioration de la lisibilité du marché. Toutefois, les incertitudes récentes, notamment liées aux tensions géopolitiques et à leurs effets sur l'inflation et les conditions de financement, appellent à la prudence.

Le marché devrait rester sélectif, avec des écarts de performance appelés à perdurer entre actifs dans un environnement encore incertain.

Dans ce contexte, la création de valeur devrait continuer de reposer sur la discipline d'investissement, la qualité des locataires, la sécurisation des flux locatifs et la diversification du portefeuille.

# 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.) 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.

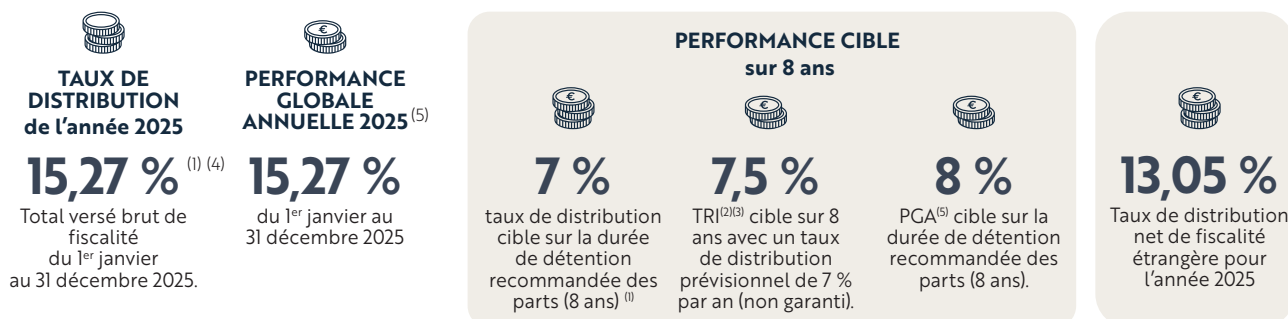
**Risque fiscal :** la fiscalité applicable à cet investissement peut-être amenée à évoluer dans le temps.

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

# LES CHIFFRES CLÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2025

### DIVIDENDES ET PERFORMANCES



(1) Le rendement est **non garanti**. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Comme tout investissement, investir en SCPI comporte un risque de perte de capital. Le capital est non garanti. La durée de détention recommandée est de 8 ans. Le traitement fiscal lié à la distribution dépend de la situation personnelle de chaque associé et chaque situation doit être au préalable étudiée par un professionnel. **Le taux de distribution de la première année, reposant sur un nombre réduit de parts en jouissance, ne reflète pas la performance future de la SCPI.**

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

(3) La SCPI ayant été créée en 2024, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

(4) Le taux de distribution, se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur ainsi que le PGA permettent de mesurer la performance financière annuelle de votre SCPI.

(5) Le PGA (performance globale annuelle) correspond à la somme du taux de distribution versé au cours de l'année et de la variation du prix de la part entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

### ANALYSE DU PATRIMOINE



### INDICATEURS CLÉS IMMOBILIER



# LES CHIFFRES CLÉS DE VOTRE SCPI

## AU 31 DÉCEMBRE 2025

### MARCHÉ DES PARTS



**218,5 €**

VALEUR  
DE RECONSTITUTION



**187,3 €**

VALEUR  
DE RÉALISATION



**200 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART

commission de  
souscription incluse



**180 €**

PRIX DE RETRAIT  
D'UNE PART



**2 932**

NOMBRE  
D'ASSOCIÉS



**375 397**

NOMBRE DE PARTS



**6 mois**

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

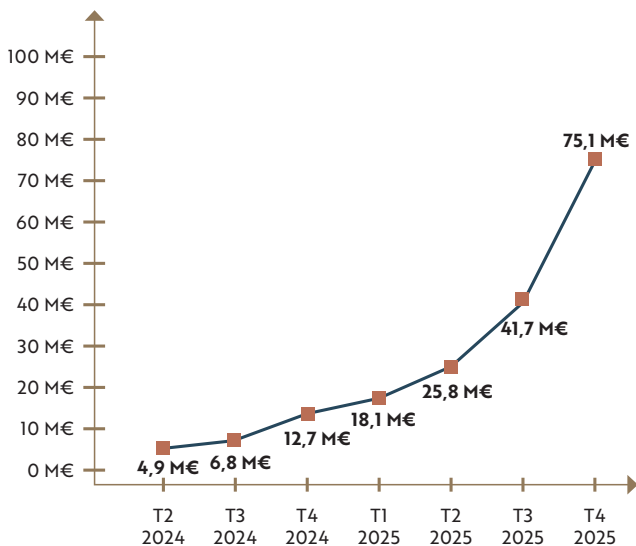


**75,1 M€**

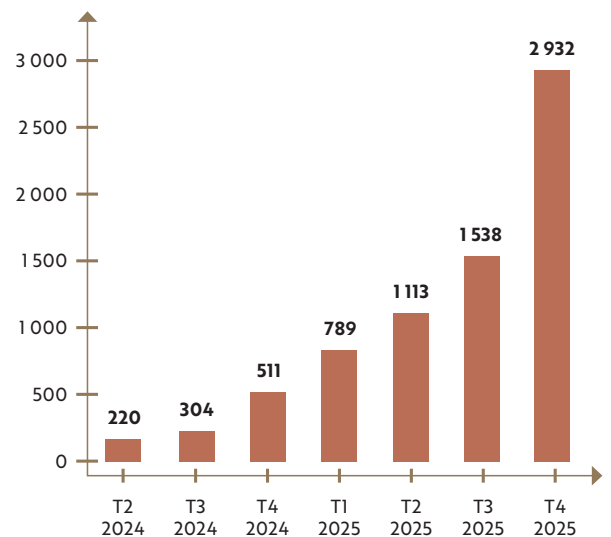
de capitalisation

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

### CAPITALISATION



### ASSOCIÉS



# ZOOM SUR NOTRE STRATÉGIE

## « SMART CAPS<sup>(1)</sup> »

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

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

- Le segment des actifs d'une valeur inférieure à 5 M€ (small cap) bénéficie d'une large profondeur de marché, offrant ainsi une plus grande liquidité que les grands actifs, tant à l'acquisition qu'à la revente.
- La concurrence se fait principalement avec des investisseurs privés sur ce segment. Le statut de la SCPI, combiné à une acquisition sans condition de financement, rassure les vendeurs, facilitant ainsi l'obtention de décotes sur le prix d'achat.

### 2. BÉNÉFICIER D'UN RAPPORT DE FORCE FAVORABLE AU BAILLEUR

- La localisation des actifs doit présenter un intérêt stratégique pour les locataires (faible taux d'effort\*, bonne accessibilité, proximité stratégique, capacité à attirer et retenir les talents, etc.).
- Le locataire peut être considéré comme captif soit en raison de travaux d'aménagement réalisés, soit du fait de la centralité de la localisation.
- Un loyer égal ou inférieur à la valeur locative du marché limite le pouvoir de négociation de l'actuel locataire et limite l'intérêt pour celui-ci de partir.
- La mise en place de baux «investisseurs» ou «triple net», incluant la refacturation des charges locatives et des travaux d'entretien, protège les intérêts du bailleur et optimise le rendement (non garanti). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### 3. PÉRENNISER LES FLUX LOCATIFS

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

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

- Un actif à forte valeur d'usage, par sa localisation et sa taille, permet une remise en location optimisée.
- Le bâtiment doit être opérationnel immédiatement ou nécessiter des travaux limités.

\*Taux d'effort : rapport entre le loyer et le chiffre d'affaires du locataire.  
(1) actifs de petite taille

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

## ■ Une année de changement d'échelle, fidèle à l'ADN « Smart Caps »

L'exercice 2025 constitue la première année civile pleine de la SCPI Wemo One et marque une accélération très significative de sa montée en puissance. Portée par une dynamique de collecte soutenue, la capitalisation atteint **75,1 M€ au 31 décembre 2025**, avec **33,3 M€ collectés sur le seul 4<sup>e</sup> trimestre**.

Dans le même temps, la SCPI a poursuivi un déploiement rapide des capitaux avec **72,1 M€ de flux d'acquisition au 31/12/2025**, dont **13 acquisitions sur le 4<sup>e</sup> trimestre (37,3 M€)**.

Cette montée en puissance s'est accompagnée d'une **diversification géographique renforcée**, avec l'entrée et la montée en régime de l'Italie aux côtés de l'Espagne et de la France. Au 31 décembre 2025, le patrimoine se compose de **28 actifs** pour un **prix moyen d'environ 2,5 M€ par actif**, et **85,5 %** de la valeur du patrimoine est situé **hors de France** (zone euro).

## ■ Une stratégie d'investissement pragmatique, centrée sur le locataire

La politique d'investissement de Wemo One reste structurée autour de la philosophie « Smart Caps » : cibler des actifs de taille unitaire limitée, à forte valeur d'usage, et prioriser la qualité locative (usage, emplacement, capacité de paiement et solidité économique du locataire), afin de construire un portefeuille granulaire et résilient.

Dans un environnement immobilier qui demeure sélectif, la SCPI a poursuivi une allocation opportuniste et disciplinée, en veillant à préserver le couple rendement/risque et la mutualisation du risque locatif.

## ■ Patrimoine : montée en puissance et diversification France / Espagne / Italie

Au 31 décembre 2025, la répartition géographique (en valeur de patrimoine) s'établit comme suit : **49,4 % Italie, 36,2 % Espagne, 14,3 % France**.

La répartition par typologie d'actifs (en valeur de patrimoine) est la suivante : **74,9 % commerces, 14,9 % locaux d'activités, 6,4 % éducation, 3,8 % bureaux**.

Conformément à l'objectif de diversification, la société de gestion travaille à réduire progressivement le poids des commerces, avec une trajectoire annoncée visant un niveau **inférieur à 50 %**.

## ■ Gestion locative : mutualisation du risque et indicateurs au vert

La gestion locative s'appuie sur la granularité du portefeuille : **34 baux** pour **28 actifs**, permettant une mutualisation progressive du risque.

Au 31 décembre 2025, la SCPI affiche un **taux d'occupation financier (TOF) de 100 %** et un **état des impayés nul**.

Les loyers nets annuels en place atteignent **5,7 M€**.

Les durées moyennes ressortent à **4,8 ans de WALB** et **7,7 ans de WALT**, traduisant un profil locatif équilibré au regard de la typologie des actifs détenus.

Enfin, la concentration locative demeure suivie avec attention : **25,6 %** pour le locataire le plus important sur 4 actifs différents et **41,6 %** pour les trois plus gros locataires.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

## ■ Rendement et distribution : une performance 2025 spécifique à une phase de lancement

Le **taux de rendement acte en main moyen du portefeuille** s'établit à **8,2 %** au 31 décembre 2025.

Au titre de l'année 2025, la distribution totale atteint **30,54 € par part en pleine jouissance**, correspondant à un **taux de distribution 2025 de 15,27 % (brut de fiscalité)** ; et un **taux de distribution net de fiscalité étrangère de 13,05 %**.

La société de gestion rappelle que cette performance 2025 ne reflète pas la performance future : elle s'explique principalement par des effets mécaniques liés à la phase de croissance (déploiement des fonds plus rapide que l'entrée en jouissance, nombre réduit de parts en jouissance), amplifiés par l'accélération de la collecte sur l'exercice.

Les associés sont invités à apprécier la SCPI dans une logique de temps long, avec une durée de détention recommandée, et en gardant à l'esprit que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ■ Valorisation : une valeur de reconstitution supérieure au prix de souscription

Au 31 décembre 2025, la **valeur de reconstitution s'établit à 218,5 €** pour un **prix de part à 200 €**, soit un positionnement inférieur à la valeur de reconstitution, dans le tunnel réglementaire.

Cette évolution s'inscrit également en hausse par rapport au 30 juin 2025 (215,6 €), reflétant la capacité à conjuguer sélectivité d'investissement et montée en puissance de la collecte.

## ■ Financement et liquidité : prudence et flexibilité

La société de gestion maintient une approche prudente du financement : au 31 décembre 2025, le **ratio de dettes** représente **11,2 %** de la valeur d'expertise du patrimoine.

La SCPI dispose par ailleurs d'une **trésorerie disponible de 4,4 M€** en fin de trimestre, contribuant à la flexibilité opérationnelle (acquisitions, travaux, gestion courante).

## ■ Perspectives 2026 : diversification sectorielle, nouveaux pays et renforcement opérationnel

Pour 2026, les priorités annoncées portent sur :

- Un rééquilibrage progressif des classes d'actifs afin qu'aucune ne représente plus de **50%** du patrimoine, notamment pour les commerces et d'initier des investissements dans **l'hôtellerie, la logistique, la santé et le résidentiel**.
- l'accroissement de la diversification géographique, avec des investissements envisagés en **Irlande** et l'étude d'opportunités en **Allemagne, Pays-Bas** et aux **Pays Baltes** ;
- le renforcement de l'organisation en Europe, via le développement d'équipes locales pour améliorer la gestion et le sourcing.

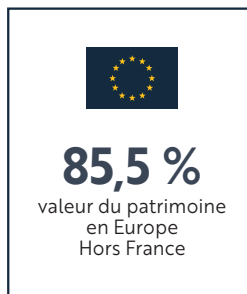
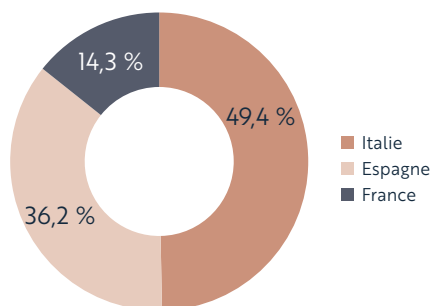
## CONCLUSION

L'exercice 2025 confirme la capacité de Wemo One à changer d'échelle tout en restant aligné avec ses principes fondateurs : **granularité, diversification européenne, discipline d'investissement et exigence locative**, avec un **TOF de 100 %** et une trajectoire assumée de diversification sectorielle.

Wemo REIM poursuivra une gestion rigoureuse et transparente, afin de construire dans la durée un véhicule d'investissement immobilier européen résilient.

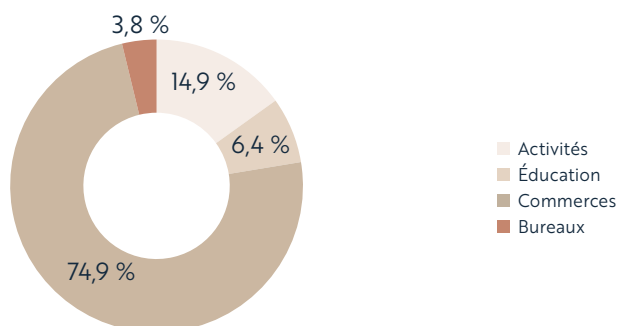
# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

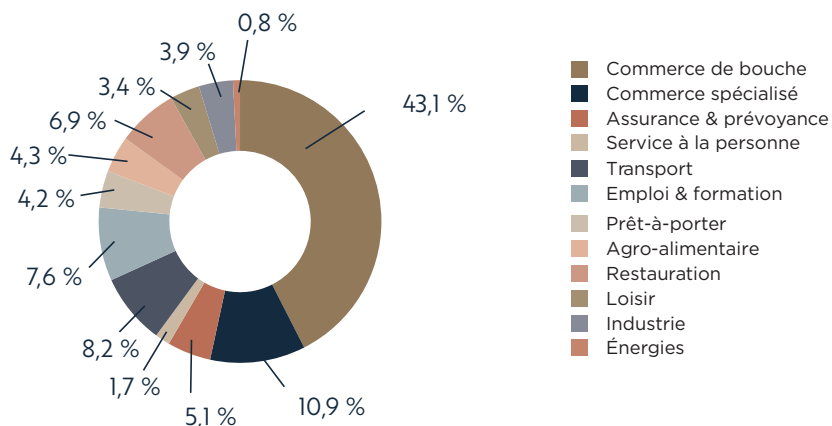


Cette répartition est provisoire, non garantie et sujette à évolution.

## CLASSE D'ACTIFS (par secteur)



## SECTEURS D'ACTIVITÉS DES LOCATAIRES



## CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE

TAUX DE RENDEMENT

**8,2 % AEM**  
ACTE EN MAIN MOYEN  
DES ACQUISITIONS

NOMBRE DE BAUX

**34**

SUPERFICIE TOTALE  
DU PATRIMOINE

**68 391 m<sup>2</sup>**

DURÉE MOYENNE  
DES BAUX

**7,7 ANS**

DURÉE MOYENNE FERME  
DES BAUX RESTANT À  
COURIR

**4,8 ANS**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER

**100 %**

# ACQUISITIONS

## LE PATRIMOINE



« Le patrimoine immobilier de la SCPI Wemo One est composé de 28 actifs situés en Espagne, en Italie et en France, majoritairement hors de l’Hexagone, avec une granularité du portefeuille qui s’accroît au fil des nouvelles acquisitions. »

*Gervan Maheo - Directeur Général*

### Notre patrimoine en ESPAGNE



Date d’acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	1,4 M€
Surface	933 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,5 %
Nombre de locataires	1



Date d’acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	0,9 M€
Surface	620 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,5 %
Nombre de locataires	1



Date d’acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	1,7 M€
Surface	1 148 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,5 %
Nombre de locataires	1

# ACQUISITIONS LE PATRIMOINE

## Notre patrimoine en ESPAGNE

### COMMERCE à Valdepenas



Date d'acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	0,9 M€
Surface	599 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,5 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Valdepenas



Date d'acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	2,2 M€
Surface	1500 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,5 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Valdepenas



Date d'acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	0,9 M€
Surface	713 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,5 %
Nombre de locataires	1

### ACTIVITÉ à Peralta



Date d'acquisition	Août 25
Montant (acte en main)	2,8 M€
Surface	9 017 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,8 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Huelva & Algésiras



Date d'acquisition	Juillet 25
Montant (acte en main)	4,2 M€
Surface	4 068 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	9,5 %
Nombre de locataires	1

### ACTIVITÉ à Badalona



Date d'acquisition	Juin 25
Montant (acte en main)	2,4 M€
Surface	1 590 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,6 %
Nombre de locataires	1

# ACQUISITIONS

## LE PATRIMOINE

### Notre patrimoine en ESPAGNE

#### COMMERCE à Jerez



Date d'acquisition	Juillet 24
Montant (acte en main)	0,8 M€
Surface	1 655 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	10,1 %
Nombre de locataires	1

#### COMMERCE à Ferrol



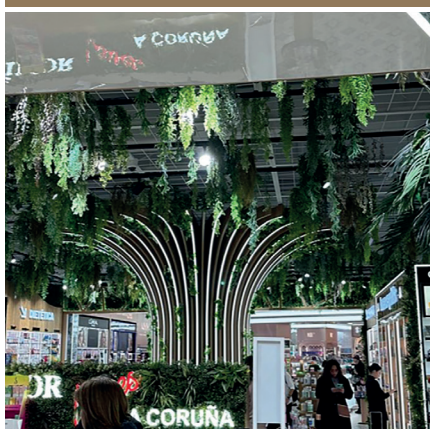
Date d'acquisition	Décembre 24
Montant (acte en main)	2,7 M€
Surface	941 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,9 %
Nombre de locataires	1

#### COMMERCE à Ourense



Date d'acquisition	Décembre 24
Montant (acte en main)	1,9 M€
Surface	725 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,4 %
Nombre de locataires	1

#### COMMERCE à Avilés



Date d'acquisition	Décembre 24
Montant (acte en main)	1,1 M€
Surface	725 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,4 %
Nombre de locataires	1

# ACQUISITIONS LE PATRIMOINE

## Notre patrimoine en ITALIE

### COMMERCE à Ferno



Date d'acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	3,9 M€
Surface	4 165 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,6 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Marnate



Date d'acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	3,1 M€
Surface	3 765 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	6,8 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Castellanzo



Date d'acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	5,9 M€
Surface	9 217 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,0 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Assago



Date d'acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	3,8 M€
Surface	3 792 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,7 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Ravenne



Date d'acquisition	Décembre 25
Montant (acte en main)	6,0 M€
Surface	5 480 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,4 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Voghera



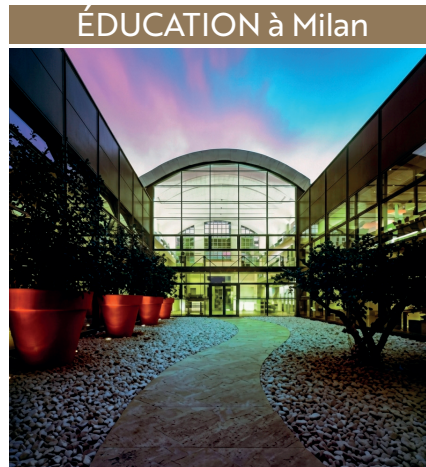
Date d'acquisition	Octobre 25
Montant (acte en main)	2,6 M€
Surface	2 062 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,9 %
Nombre de locataires	3

# ACQUISITIONS LE PATRIMOINE

## Notre patrimoine en ITALIE



Date d'acquisition	Juillet 25
Montant (acte en main)	1,1 M€
Surface	411 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,1 %
Nombre de locataires	1



Date d'acquisition	Juillet 25
Montant (acte en main)	5,3 M€
Surface	2 600 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,7 %
Nombre de locataires	1



Date d'acquisition	Mai 25
Montant (acte en main)	2,6 M€
Surface	1 125 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,4 %
Nombre de locataires	1

# ACQUISITIONS LE PATRIMOINE

## Notre patrimoine en FRANCE

### ACTIVITÉ à Argentan (61)



Date d'acquisition	Octobre 25
Montant (acte en main)	5,8 M€
Surface	8 185 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	7,8 %
Nombre de locataires	1

### BUREAUX à Orléans (45)



Date d'acquisition	Septembre 24
Montant (acte en main)	2,6 M€
Surface	1 639 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	12,6 %
Nombre de locataires	7

### COMMERCE à Bruay (62)



Date d'acquisition	Juillet 24
Montant (acte en main)	1,0 M€
Surface	600 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,4 %
Nombre de locataires	1

### COMMERCE à Douai (59)



Date d'acquisition	Juillet 24
Montant (acte en main)	0,9 M€
Surface	807 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	9,4 %
Nombre de locataires	1

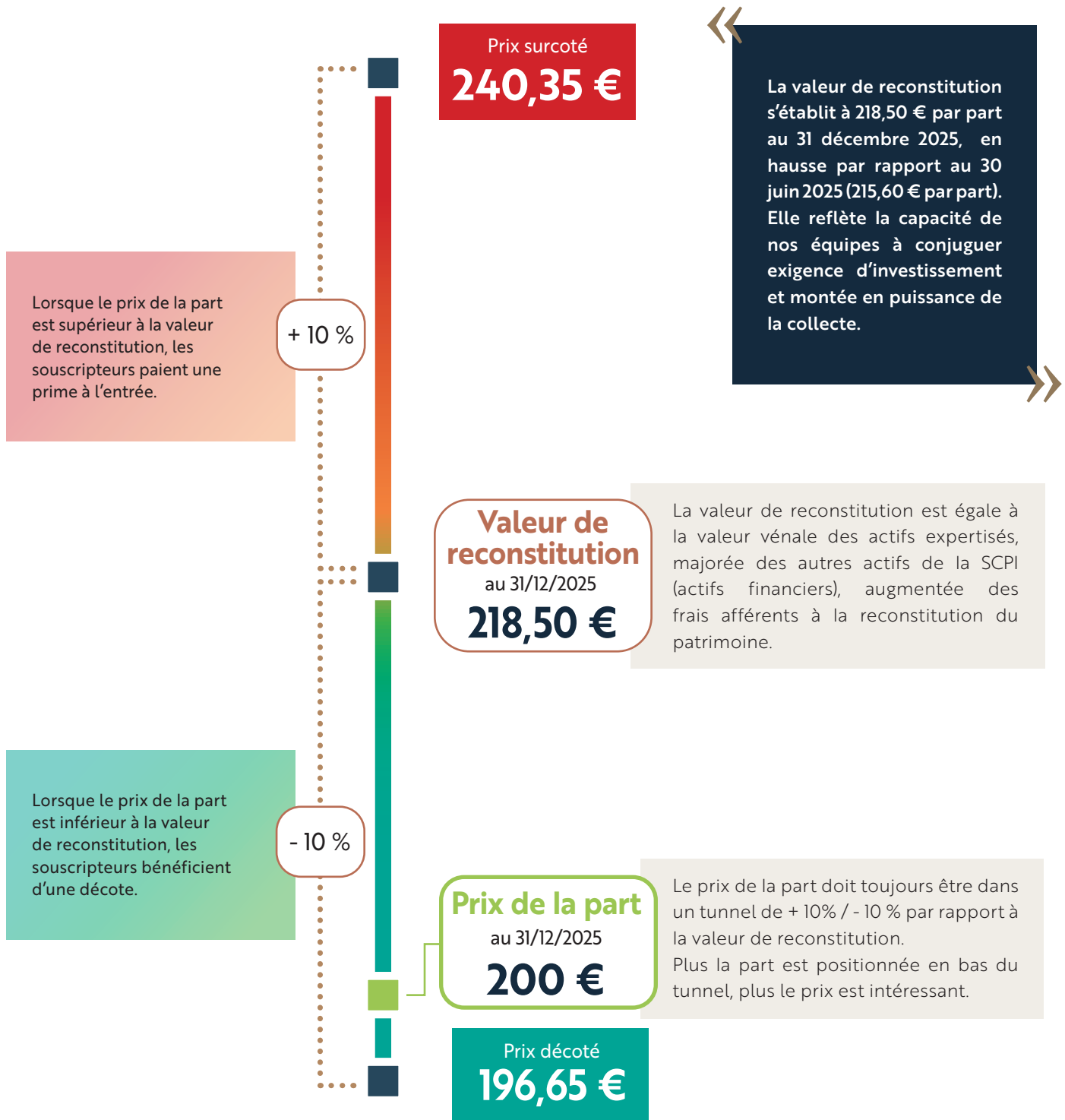
### COMMERCE à St-Pol-sur-Mer (62)



Date d'acquisition	Juillet 24
Montant (acte en main)	0,6 M€
Surface	308 m <sup>2</sup>
Taux de rendement potentiel (loyer HT / Prix AEM)	8,2 %
Nombre de locataires	1

# VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

## Tunnel de valeur de reconstitution au 31 décembre 2025



# ANALYSE DE VALORISATION DES PARTS

## Détermination des valeurs de la SCPI :

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, la société de gestion procède semestriellement à la détermination des trois valeurs de référence de la SCPI :

- **La valeur comptable** résulte directement de l'état du patrimoine établi selon les règles comptables applicables aux SCPI. Elle correspond à la valeur nette des actifs tels qu'inscrits au bilan, sans intégrer les variations de valeur de marché.
- **La valeur de réalisation** représente la valeur vénale du patrimoine immobilier, telle qu'établie par un expert immobilier indépendant, majorée de la valeur nette des autres actifs de la SCPI (actifs financiers, trésorerie). Elle reflète ce que vaudrait le patrimoine si la SCPI était liquidée à la date d'évaluation.
- **La valeur de reconstitution** correspond à la valeur de réalisation augmentée de l'ensemble des frais et droits qu'il serait nécessaire d'engager pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique : droits d'enregistrement et frais de notaire, commissions d'acquisition, frais de recherche, commission de souscription. Elle représente donc le coût de revient complet du patrimoine et constitue l'indicateur de référence pour apprécier si le prix de souscription est en adéquation avec la valeur intrinsèque de la SCPI.

### Valeur de Reconstitution au 31/12/2025

Nombre de parts			375 397	
EN €	Montant global	/ Part		
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>64 730 231</b>	<b>172,4</b>		
- Valeur immobilisée des actifs en direct	- 38 182 578			
+ Valeur d'expertise des actifs en directs	42 373 000			
- Valeur de participation des filiales	- 14 600 999			
+ Valeur liquidative des filiales	15 993 487			
+ Plus value latente	5 582 910	14,9		
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>70 313 141</b>	<b>187,3</b>		
+ Frais d'acquisitions	3 337 305	8,9		
+ Droits d'enregistrement	1 014 395	2,7		
+ Frais d'emprunts	3 756	0,0		
+ Commission de souscription	7 356 509	19,6		
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>82 025 105</b>	<b>218,5</b>		

Tunnel réglementaire. Conformément à la réglementation AMF, le prix de souscription doit en permanence s'inscrire dans un tunnel de  $\pm 10\%$  autour de la valeur de reconstitution. Lorsque l'écart dépasse ce seuil, la société de gestion est tenue de l'expliquer et, le cas échéant, d'ajuster le prix de souscription. Un prix inférieur à la valeur de reconstitution constitue une décote favorable pour le souscripteur entrant, qui acquiert sa part en dessous de la valeur réelle reconstituée du patrimoine. À l'inverse, une surcôte signifie que le souscripteur paie une prime par rapport à cette valeur.

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution de WEMO ONE s'établit à 218,5 € / part, pour un prix de souscription de 200 €, soit une décote de - 8,5 % — bien dans le tunnel réglementaire.

# FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

## COMPOSITION DE LA DETTE BANCAIRE

Au 31/12/2025, la dette bancaire s'élève à 7 948 558 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû au 31/12/2025	Taux
Prêt St-Pol-sur-Mer	In fine	27/11/2029	Fixe	210 000 €	4,5%
Prêt Bruay	In fine	27/11/2029	Fixe	376 000 €	4,5%
Prêt Portefeuille Espagnol	Amortissable	23/07/2035	Fixe	3 362 558 €	3,8%
Prêt Valdepenas	Amortissable	18/12/2035	Fixe 5 ans puis variable	4 000 000 €	3,9%
<b>Total</b>				<b>7 948 558 €</b>	

## EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI WEMO ONE a emprunté pour 7,4 M€.

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	11 % au 31.12.2025
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	1,08 au 31.12.2025
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	1,15 au 31.12.2025

**L'endettement rapporté à la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par la SCPI est de 11 %**

# GOUVERNANCE, 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 2025 sont de 278 898 €, dont 47 876 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2025 de 3.5 équivalents temps plein, dont 2 preneurs de risque.

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 31/12/2025 par date d'échéance.

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

	Article D 441 I.-1° : Factures <i>reçues</i> 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombres de factures concernées	-					11
Montant total des factures concernées (TTC)	-	3 698	1 386	6 528	5 025	16 637
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,51%	0,19%	0,90%	0,69%	2,29%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombres de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais contractuels				

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 n'est pas significatif, 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 31/12/2025 par date d'échéance.

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

	Article D 441 I.-2° : Factures <i>émises</i> 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombres de factures concernées	-					2
Montant total des factures concernées (TTC)	-			15 286		15 286
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	0,00%	0,58%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombres de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais contractuels				

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.

# SCPI WEMO ONE

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

## COMPTES ANNUELS

**ÉTAT DU PATRIMOINE**

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025				
SCPI WEMO ONE				
En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	38 182 578	42 373 000	10 505 000	11 482 000
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>38 182 578</b>	<b>42 373 000</b>	<b>10 505 000</b>	<b>11 482 000</b>
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	14 600 999	15 993 487	-	-
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>14 600 999</b>	<b>15 993 487</b>	-	-
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>52 783 577</b>	<b>58 366 487</b>	<b>10 505 000</b>	<b>11 482 000</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	17 144 397	17 144 397	-	-
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>17 144 397</b>	<b>17 144 397</b>	-	-
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	422 850	422 850	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>422 850</b>	<b>422 850</b>	-	-
Locataires et comptes rattachés	66 536	66 536	261 435	261 435
<b>Autres créances</b>	<b>2 738 509</b>	<b>2 738 509</b>	<b>434 131</b>	<b>434 131</b>
- Etat et autres collectivités	2 693 763	2 693 763	321 659	321 659
- Autres débiteurs	44 746	44 746	13 872	13 872
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>2 805 045</b>	<b>2 805 045</b>	<b>695 566</b>	<b>695 566</b>
Autres disponibilités	4 471 421	4 471 421	1 260 902	1 260 902
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>	<b>4 471 421</b>	<b>4 471 421</b>	<b>1 260 902</b>	<b>1 260 902</b>
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>7 699 316</b>	<b>7 699 316</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>	-	-	-	-
Dettes financières	- 8 399 507	- 8 399 507	- 780 273	- 780 273
Dettes d'exploitation	- 2 185 534	- 2 185 534	- 479 133	- 479 133
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 2 280 355</b>	<b>- 2 280 355</b>	<b>- 155 069</b>	<b>- 155 069</b>
- Dettes sur immobilisations	- 1 690 000	- 1 690 000	-	-
- Locataires créditeurs	- 69 384	- 69 384	- 3 485	- 3 485
- Associés opération sur capital	- 175 779	- 175 779	- 95 422	- 95 422
- Dettes fiscales	- 334 310	- 334 310	- 56 162	- 56 162
- Autres créditeurs	- 10 882	- 10 882	-	-
<b>Sous-total 2 - Dettes</b>	<b>- 12 865 397</b>	<b>- 12 865 397</b>	<b>- 1 414 474</b>	<b>- 1 414 474</b>
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 12 865 397</b>	<b>- 12 865 397</b>	<b>- 1 414 474</b>	<b>- 1 414 474</b>
<b>V- COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	19 485	19 485	4 872	4 872
Autres comptes de régularisation	195 125	195 125	-	-
Produits constatés d'avance	- 246 273	- 246 273	- 119 231	- 119 231
<b>TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>- 31 662</b>	<b>- 31 662</b>	<b>- 114 359</b>	<b>- 114 359</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>64 730 231</b>		<b>10 932 635</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>70 313 141</b>		<b>11 909 635</b>

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2025</b>				
<b>SCPI WEMO ONE</b>				
<b>En €</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Affectation du résultat</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>31/12/2025</b>
- Capital souscrit	9 688 934		46 562 241	56 251 175
<b>Sous-total 1 - CAPITAL</b>	<b>9 688 934</b>	<b>-</b>	<b>46 562 241</b>	<b>56 251 175</b>
- Prime d'émission ou de fusion	3 090 465		15 520 747	18 611 212
- Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
- Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	- 1 917 334		- 8 307 722	-10 225 056
<b>Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION</b>	<b>1 173 130</b>	<b>-</b>	<b>7 213 025</b>	<b>8 386 156</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	-	70 571		70 571
- Résultat en instance d'affectation	-		-	-
- Acomptes sur distribution	- 148 152	148 152	- 1 629 945	- 1 629 945
<b>Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>- 148 152</b>	<b>218 723</b>	<b>- 1 629 945</b>	<b>- 1 559 374</b>
- Résultat de l'exercice	218 723	- 218 723	1 652 275	1 652 275
<b>Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>218 723</b>	<b>- 218 723</b>	<b>1 652 275</b>	<b>1 652 275</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 932 635</b>	<b>0</b>	<b>53 797 596</b>	<b>64 730 231</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT**

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2025				
SCPI WEMO ONE				
En €	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Loyers	1 962 202		210 323	
Charges facturées	223 034		74 794	
Produits des participations contrôlées	16 077		-	
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>2 201 313</b>		<b>285 117</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	223 034		74 794	
- Assurances non récupérables	11 502		660	
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>234 536</b>		<b>75 454</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)</b>		<b>1 966 777</b>		<b>209 662</b>
Transferts de charges d'exploitation	-		1 917 334	-
Autres produits	293 753		98 551	
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>293 753</b>		<b>2 015 885</b>
Commissions de la société de gestion	250 505		43 312	
- Honoraires	137 890		495 576	
- Cotisations et contributions	232 688		327 011	
° Autres charges	1 052		235	
° Coût dépositaire	-		7 000	
° Droits d'enregistrement	-		310 830	
° Cotisation sur la valeur ajoutée	477		-	
° Impôts étrangers	231 159		8 946	
° TVA non récupérable	-		-	
Frais bancaires	10 981		6 611	
- Redevances	10 000		50 000	
- Commission sur les souscriptions	-		1 153 172	
- Autres charges de gestion courante	54		3	
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>622 119</b>		<b>2 075 685</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>328 366</b>	<b>-</b>	<b>59 800</b>
Autres produits financiers	108 329		61 128	
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>108 329</b>		<b>61 128</b>
Charges d'intérêts des emprunts	87 548		-	
Autres charges financières	6 918		2 417	
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIERES</b>		<b>94 466</b>		<b>2 417</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>		<b>13 864</b>		<b>58 711</b>
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>		<b>10 150</b>
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>		<b>-</b>		<b>10 150</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>1 652 275</b>		<b>218 723</b>

# ANNEXE

## DES COMPTES ANNUELS

### I. Faits et 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.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Son capital social est divisé en 375 397 parts d'une valeur nominale de 150 €. Une prime d'émission de 50 € a été versée pour chaque part souscrite (hors associés fondateurs).

Depuis cette année, la SCPI détient deux filiales, la SCI WEMO ONE France, et la société WEMO ONE Italia.

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

- A Rome (Italie) pour 2 400 000€.
- A Badalona (Espagne) pour 2 250 000€.
- A Turin (Italie) pour 1 050 000€.
- A Milan (Italie) pour 4 800 000€.
- A Algeciras (Espagne) pour 2 927 578€.
- A Huelva (Espagne) pour 1 100 000€.
- A Peralta (Espagne) pour 2 750 000€.
- A Voghera (Italie) pour 2 400 000€.
- A Valdepenas (Espagne) pour 8 000 000€.

En date du 22 avril 2025, il a été décidé de distribuer un dividende aux associés à hauteur de 148 152€ et d'affecter 70 571€ au compte de « Report à nouveau ».

Au titre de l'année 2025, la SCPI a procédé à une distribution totale d'acompte sur dividendes brut de 1 629 945€.

Dans le cadre de l'acquisition de son actif à PERALTA, la SCPI a facturé au vendeur une prestation d'assistance à la levée d'option d'achat et à la mise en place du contrat de location, pour un montant de 250 000€ HT. Celle-ci ayant été comptabilisée en produit dans son intégralité sur l'exercice 2025.

### II. Evénements post-clôture

Dans le cadre de son financement une filiale de la SCPI Wemo One, la SCI Wemo One, a mis en place un contrat de fiducie-sûreté, en date du 6 mars 2026, auprès d'un pool bancaire dont l'encours s'élève à 3,4 M€

### III. Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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.

### Changement de méthodes comptables

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 mentionné ci-dessus.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

### 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 vénales 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 des actifs donnant lieu à un rapport complet tous les 5 ans, et à une actualisation semestrielle 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

Au 31/12/2025, dans le cadre de ses emprunts bancaires, la SCPI a consenti les garanties suivantes :

- Une hypothèque de 210 000€ sur l'immeuble situé à SAINT POL SUR MER ;
- Une hypothèque de 376 000€ sur l'immeuble situé à BRUAY ;
- Une hypothèque de 3 415 500€ sur les immeubles situés à JEREZ, AVILES & ORENSE ;
- Une hypothèque de 4 000 000€ sur l'immeuble situé à VALDEPENAS.

Aussi, la SCPI est tenue de respecter certains covenants bancaires :

- Un ratio LTV inférieur ou égal à 40% pour le financement de l'immeuble situé à SAINT POL SUR MER ;
- Un ratio LTV inférieur ou égal à 40% pour le financement de l'immeuble situé à BRUAY ;
- Un ratio LTV inférieur à 60% et un ratio de couverture de la dette supérieur à 1,10 pour le financement des immeubles situés à JEREZ, AVILES & ORENSE ;
- Un ratio LTV inférieur à 60% et un ratio de couverture de la dette supérieur à 1,15 pour le financement de l'immeuble situé à VALDEPENAS.

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	2 380 000	2 720 000	2 380 000	2 730 000
Commerces	31 775 000	34 278 000	8 125 000	8 752 000
Hébergements				
Locaux d'activité et mixtes	4 027 578	5 375 000		
Logistique / Stockage				
Clinique				
Immobilisations en cours	-	-		-
<b>Sous-total Terrains et constructions locatives</b>	<b>38 182 578</b>	<b>42 373 000</b>	<b>10 505 000</b>	<b>11 482 000</b>
<b>Titres de participation contrôlée</b>				
Tout type d'affectation	14 600 999	15 993 487		
<b>Sous-total Titres de participation contrôlée</b>	<b>14 600 999</b>	<b>15 993 487</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>52 783 577</b>	<b>58 366 487</b>	<b>10 505 000</b>	<b>11 482 000</b>

**TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ**

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
<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	27 677 578		38 182 578
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Dépôt de garantie	-	422 850		422 850
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	14 600 999	-	14 600 999
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>10 505 000</b>	<b>42 701 427</b>	<b>-</b>	<b>53 206 427</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>10 505 000</b>	<b>42 701 427</b>	<b>-</b>	<b>53 206 427</b>

## SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Ville	Pays	Date d'acquisition	Surface m <sup>2</sup>	Valeur	Prix d'achat	Frais	Valeur nette
					vénale hors droits (€)	hors frais (€)	d'acquisition (€)	comptable (€)
35 avenue de Paris,	Orléans	France	25/09/2024	1 639	2 720 000	2 380 000	268 400	2 380 000
<b>Bureaux</b>				<b>1 639</b>	<b>2 720 000</b>	<b>2 380 000</b>	<b>268 400</b>	<b>2 380 000</b>
7 allée Gabriel Faure,	Saint Pol sur Mer	France	15/07/2024	308	544 000	525 000	39 668	525 000
5 Calle Honda	Jerez de la Frontera	Espagne	19/07/2024	1 655	1 125 000	750 000	78 000	750 000
427 rue Jean Joseph Etienne Lenoir	Bruay La Buisserie	France	23/07/2024	600	950 000	900 000	89 800	900 000
1585 Route de Tournai	Douai	France	23/07/2024	807	860 000	800 000	86 000	800 000
21 Rúa Cardenal Quiroga	Ourense	Espagne	16/12/2024	726	1 840 000	1 450 000	90 069	1 450 000
11 Calle Doctor Graino	Avilès	Espagne	16/12/2024	725	1 110 000	1 150 000	66 681	1 150 000
96 Calle Real	Ferrol	Espagne	26/12/2024	941	2 400 000	2 550 000	138 400	2 550 000
Piazza Clemente XI	Rome	Italie	21/05/2025	1 125	2 654 000	2 400 000	230 442	2 400 000
107 Via Barletta	Turin	Italie	01/07/2025	411	1 190 000	1 050 000	52 000	1 050 000
4-6 Calle Regino Martinez	Algeciras	Espagne	31/07/2025	2 821	3 895 000	2 927 578	151 474	2 927 578
9 Calle Plus Ultra	Huelva	Espagne	31/07/2025	1 247	1 480 000	1 100 000	58 226	1 100 000
186 Via Piacenza	Voghera	Italie	02/10/2025	2 062	2 720 000	2 400 000	200 139	2 400 000
Parque Comercial El Angel, Calle Bodegas Sanchez Barbara	Valdepenas	Espagne	10/12/2025	5 513	8 825 000	8 000 000	362 400	8 000 000
<b>Commerce</b>				<b>18 941</b>	<b>29 593 000</b>	<b>26 002 578</b>	<b>1 643 299</b>	<b>26 002 578</b>
5 Via Privata Giovanni Ventura	Milan	Italie	01/07/2025	2 600	4 600 000	4 800 000	532 000	4 800 000
<b>Education</b>				<b>2 600</b>	<b>4 600 000</b>	<b>4 800 000</b>	<b>532 000</b>	<b>4 800 000</b>
3 Carrer Tecnica	Badalona	Espagne	11/06/2025	1 590	2 840 000	2 250 000	177 050	2 250 000
67 Avenida Leizur	Peralta	Espagne	01/08/2025	9 017	2 620 000	2 750 000	57 400	2 750 000
<b>Activité</b>				<b>10 607</b>	<b>5 460 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>234 450</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Détention en direct 2025</b>				<b>33 787</b>	<b>42 373 000</b>	<b>38 182 578</b>	<b>2 678 149</b>	<b>38 182 578</b>
<b>Détention en direct 2024</b>				<b>7 580</b>	<b>11 482 000</b>	<b>10 505 000</b>	<b>857 018</b>	<b>10 505 000</b>

## TITRES DE PARTICIPATION

Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI WEMO ONE France	5 697 725	-	1 000	5 696 725	999	396 330
WEMO ONE Italia	22 679 183	-	14 600 000	8 079 183	14 600 000	16 389 817
<b>TOTAL</b>	<b>28 376 908</b>	<b>-</b>	<b>14 601 000</b>	<b>13 775 908</b>	<b>14 600 999</b>	<b>15 993 487</b>

Les actifs détenus de façon indirecte par l'intermédiaire de ces 2 sociétés sont au nombre de 6.

## DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans Plus de 5 ans	
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>				
Créances locataires	261 435	66 536	-	66 536
Locataires douteux	-	-	-	-
Dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Autres créances</b>				
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Etat et autres collectivités	321 659	2 693 763	-	2 693 763
Associés - opérations sur capital	98 600	-	-	-
Syndic	-	-	-	-
Autres débiteurs	13 872	44 746	-	44 746
<b>TOTAL</b>	<b>695 566</b>	<b>2 805 045</b>	<b>-</b>	<b>2 805 045</b>

## DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation		Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2025
	d'ouverture au 01/01/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie reçus	191 855	-	39 528	380 420	419 948
Dettes auprès d'établissements de crédit	588 417	581 192	3 783 136	3 615 232	7 979 560
Dettes fournisseurs et comptes rattaché	479 133	2 185 534	-	-	2 185 534
Dettes sur immobilisations	-	1 690 000	-	-	1 690 000
Locataires créditeurs	3 485	69 384	-	-	69 384
Dettes aux associés	95 422	175 779	-	-	175 779
Dettes fiscales	56 162	334 310	-	-	334 310
Autres dettes diverses	-	10 882	-	-	10 882
<b>TOTAL</b>	<b>1 414 474</b>	<b>5 047 081</b>	<b>3 822 664</b>	<b>3 995 652</b>	<b>12 865 397</b>

## EMPRUNTS

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
BANQUE PALATINE - BRUAY	5 ans	Investissement	376 000	376 000	4,50%	27/11/2029
BANQUE PALATINE - DUNKERQUE	5 ans	Investissement	210 000	210 000	4,50%	27/11/2029
BANQUE BANKINTER - ESP	10 ans	Investissement	3 362 558	3 362 558	3,80%	24/07/2035
BANQUE BANKINTER - ESP	10 ans	Investissement	4 000 000	4 000 000	3,93%	19/12/2035

Etablissement	Situation de clôture au 31/12/2025	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	-
BANQUE BANKINTER - ESP	3 362 558	216 845	1 216 229	1 929 484
BANQUE BANKINTER - ESP	4 000 000	333 345	1 980 907	1 685 748
<b>Sous total emprunts à taux fixe</b>	<b>7 948 558</b>	<b>550 190</b>	<b>3 783 136</b>	<b>3 615 232</b>
<b>Sous total emprunts à taux variable</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 948 558</b>	<b>550 190</b>	<b>3 783 136</b>	<b>3 615 232</b>

## VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation		Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
	d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution		
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 260 902	3 210 519	-	-	4 471 421
<b>TOTAL</b>	<b>1 260 902</b>	<b>3 210 519</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 471 421</b>

## VARIATIONS DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	4 872	19 485	4 872	19 485
Autres comptes de régularisation	-	202 043	6 918	195 125
Produits constatés d'avance	- 119 231	246 273	119 231	246 273
<b>TOTAL</b>	- 114 359	24 745	107 441	31 663

## DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 01/01/2025	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2025
Titres	64 060	311 337		375 397
Valeur nominale (en €)	150	150		150
Capital social (en €)	9 688 934	46 562 241	-	56 251 175

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
Capital	9 688 934	46 562 241		-	56 251 175
Prime d'émission	3 090 465	15 520 747		-	18 611 212
Prime de fusion	-	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 1 917 334			8 307 722	- 10 225 056
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-		-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-		-	-
Report à nouveau	-		70 571	-	70 571
Acompte sur distribution	- 148 152		148 152	1 629 945	- 1 629 945
Résultat et distribution	218 723	1 652 275	218 723	-	1 652 275
<b>TOTAL</b>	<b>10 932 636</b>	<b>63 735 263</b>	<b>-</b>	<b>9 937 667</b>	<b>64 730 232</b>

**DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT**

(en €)		31/12/2025	31/12/2024
	<b>Loyers</b>	1 962 202	210 323
	<b>Détail des charges refacturées</b>		
<b>Produits immobiliers</b>	- Taxes foncières	148 924	5 949
	- Assurances	7 275	2 237
	- Charges locatives	66 834	66 608
	<b>Produits des participations contrôlées</b>	16 077	-
	<b>TOTAL</b>	<b>2 201 313</b>	<b>285 117</b>
	- Charges refacturables	223 034	74 794
	- Charges sur locaux vacants	-	-
<b>Charges immobilières</b>	- Charges non récupérables	-	-
	- Assurances non récupérables	11 502	660
	<b>TOTAL</b>	<b>234 536</b>	<b>75 454</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>1 966 777</b>	<b>209 662</b>

(en €)		31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des produits d'exploitation</b>			
<b>Produits annexes</b>	- Divers	293 692	98 550
	- Autres produits	61	1
	<b>TOTAL</b>	<b>293 753</b>	<b>98 551</b>
<b>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>-</b>	<b>1 917 334</b>
<b>Détail des charges d'exploitation</b>			
<b>Commissions et honoraires</b>	- Honoraires d'expertise	21 703	9 970
	- Honoraires d'avocats	12 041	-
	- Honoraires d'acquisition	-	450 270
	<b>TOTAL</b>	<b>33 743</b>	<b>460 240</b>
<b>Impôts et taxes</b>	- Droits d'enregistrements sur acquisitions	-	310 830
<b>Frais d'assemblées et de conseils</b>	- Autres charges	1 052	235
<b>Cotisations et contributions</b>	- Coût dépositaire	19 994	7 000
	- CVAE et CFE	477	-
	- Impôts étrangers	231 159	8 946
	<b>TOTAL</b>	<b>251 631</b>	<b>15 946</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>	- Honoraires comptables	67 755	21 830
	- Honoraires CAC	16 397	9 750
	- Commissions de gestion	250 505	43 312
	- Autres Honoraires	-	3 756
	- Redevances	- 10 000	50 000
	- Commissions sur les souscriptions	-	1 153 172
	- Autres charges de gestion courante	54	3
<b>TOTAL</b>	<b>324 711</b>	<b>1 281 823</b>	
<b>Frais bancaires</b>	- Commissions bancaires	10 981	6 611
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (AUTRE QUE L'ACTIVITE)</b>		<b>- 328 366 -</b>	<b>59 800</b>

Calcul des commissions versées à la société de gestion	Nature	Base (en €)	Commission (en €)
	Commission de gestion	2 277 320	250 505
	Commission sur les souscriptions	62 033 367	6 203 337

(en €)		31/12/2025	31/12/2024
<b>Résultat financier</b>			
<b>Produits financiers</b>	- Intérêts des comptes bancaires	108 329	61 128
	<b>TOTAL</b>	<b>108 329</b>	<b>61 128</b>
<b>Charges financières</b>	- Intérêts sur emprunts	87 548	2 417
	- Autres charges financières	6 918	-
	<b>TOTAL</b>	<b>94 466</b>	<b>2 417</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>13 864</b>	<b>58 711</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	- Produits divers	-	10 150
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</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	-	-	-	-
SCI WEMO ONE France	-	5 733 499	-	-
WEMO ONE Italia	-	26 011 897	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>31 745 396</b>	-	-

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat			
	Commission de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Produits des participations	Refacturation de frais
WEMO REIM	250 505	-	-	53 841
SCI WEMO ONE France	-	-	97 532	-
WEMO ONE Italia	-	16 077	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>250 505</b>	<b>16 077</b>	<b>97 532</b>	<b>- 53 841</b>

# 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.

## I/ 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 élit 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.

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.

# 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

## SCPI WEMO ONE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Capital social minimum : 760.000 €

Siège social : 217 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris

RCS Paris n°928 587 658

(la « Société » ou la « SCPI »)

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2026

#### 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 2025.

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 présenté le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de WEMO ONE au cours de ce premier exercice social complet.

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

#### Conseil de Surveillance

La composition du Conseil de Surveillance est la suivante :

Société VS LEGAL Représentée par M. Vandrille Spire	M. Jean-Noël Beutot	M. Adrien Garnier	M. Alexandre Fontaine	M. Cédric Mathonnet
Mme Elsa Horgues	M. Thibaud Barbotin	Mme Laure Maluski	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 2025.

#### Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2025, la SCPI justifie de 75,07 millions de capitalisation et comporte 2.932 associés en très nette progression par rapport à la date de création de la société.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de WEMO ONE se compose de 28 actifs au 31 décembre 2025 représentant 72 142 000 d'euros en valeurs hors droits des immeubles et 68 391 m<sup>2</sup>.

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

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

Le Conseil de Surveillance se félicite de la montée en puissance rapide de WEMO ONE, qui a permis la constitution d'un patrimoine à la fois solide et structuré, présentant une diversification réelle tant sur le plan géographique que sectoriel.

À l'issue de l'exercice 2025, WEMO ONE est implantée en France, en Espagne et en Italie. Son allocation sectorielle demeure majoritairement orientée vers le commerce. Le Conseil de Surveillance relève toutefois la volonté de la Société de Gestion d'engager une diversification progressive du portefeuille vers d'autres classes d'actifs (Hôtellerie, locaux d'activité, santé, éducation, etc.).

Compte tenu de ces acquisitions, le taux d'occupation financier (TOF) est 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 à la date de clôture de l'exercice 2025.

Le résultat net de votre SCPI est un bénéfice de 1.652.274,64 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à 26,09 € par part en pleine jouissance étant précisé que qu'un acompte a été versé aux associés au cours de l'exercice écoulé pour un montant total 1.629.945€.

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 22.328,89€, au report à nouveau

Le Conseil de Surveillance prend note et salue l'excellente performance affichée par WEMO ONE avec un taux de distribution 2025, net de frais, brut de fiscalité, de 15,27 % sur la période.

## Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées par BPCE Expertises, expert immobilier indépendant, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, lesquelles servent de référence pour la fixation du prix de souscription et du prix de retrait des parts.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2025 à :

- Valeur nette comptable : 64.730.230,56 €, soit 172,43 €, par part,
- Valeur de réalisation : 70.313.140,72 €, soit 187,30 €, par part,
- Valeur de reconstitution : 82.025.105,49€, soit 218,50 €, 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 A 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.

Conformément à l'article L.214-106 du Code monétaire et financiers il a été déclaré par la SCPI WEMO ONE comme convention réglementée la rémunération de la Société de Gestion formalisée par la note d'information.

Cette rémunération est calculée pour :

- une commission de souscription dont le taux fixé à 10% HT, est destinée à rémunérer la recherche des capitaux. Elle peut être reversée, en totalité ou partiellement, aux distributeurs ;
- une commission de gestion dont le taux est fixé à 11% HT des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la Société.

Au 31 décembre 2025, la commission de souscription s'élève à 6.203.337 euros et la commission de gestion s'élève à 250.505 euros.

Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de la part du Conseil de Surveillance et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

## Conclusion

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## 3) RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES A LA PROCHAINE ASSEMBLEE

### Augmentation du capital social maximum :

Le Conseil de Surveillance a été informé de la proposition faite par la Société de Gestion de modifier le montant du capital social maximum statutaire tel qu'il figure à l'article 7 des statuts, pour le porter d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €) à deux milliards d'euros (2.000.000.000 €).

Eu égard à la performance de la Société sur l'exercice clos, il apparaît nécessaire et pertinent de relever ce seuil afin de faire face aux prochaines collectes potentielles et d'accompagner le développement de la SCPI.

### Tenue des Assemblées Générales de la SCPI uniquement par visioconférence :

Le Conseil de Surveillance a été informé du projet de modification des statuts visant à prévoir que les Assemblées Générales de la Société se tiendront uniquement de manière dématérialisée et non plus en présentiel dans les locaux de la Société de Gestion.

Après examen, le Conseil de Surveillance rappelle que les dispositions du code monétaire et financier autorisent expressément la tenue des assemblées générales des SCPI par des moyens de télécommunication, sous réserve que ces plateformes informatiques permettent l'identification des associés et garantissent leur participation effective aux délibérations et aux votes.

Le Conseil de surveillance relève également que la structure de l'actionnariat des SCPI, caractérisée par un nombre élevé d'associés dispersés géographiquement, rend difficile la participation physique aux Assemblées Générales.

A ce titre, le recours systématique à la visioconférence apparaît ainsi de nature à favoriser la participation la plus aisée et la plus étendue possible des associés aux délibérations des organes sociaux.

Enfin, le Conseil de Surveillance observe que le recours aux Assemblées Générales tenues par visioconférence est désormais une pratique largement répandue au sein du marché des SCPI et participe à la modernisation de leurs modalités de gouvernance.

En conséquence, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à cette proposition de modification statutaire.

### Suppression des conditions de quorum pour les délibérations des Assemblées Générales :

Le Conseil de Surveillance a été informé de la proposition faite par la Société de Gestion de modifier les statuts afin de supprimer les conditions de quorum actuellement prévues pour les délibérations des Assemblées Générales de la SCPI.

Après examen de cette proposition, le Conseil de Surveillance rappelle que le cadre légal applicable aux sociétés civiles de placement immobilier ne prévoit pas d'exigence de quorum pour permettre aux Assemblées Générales de valablement délibérer.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance relève par ailleurs que la structure de l'actionnariat des SCPI, caractérisée par un nombre généralement élevé d'associés, peut rendre l'atteinte d'un quorum statutaire difficile en pratique et est susceptible d'entraver la tenue régulière des Assemblées Générales. La suppression de cette condition apparaît ainsi de nature à prévenir tout risque de blocage institutionnel dans le fonctionnement de la Société.

Le Conseil de Surveillance note également que cette modification n'emporte aucune atteinte aux droits des associés, dès lors que les règles relatives au droit de vote et aux majorités requises pour l'adoption des résolutions demeurent inchangées.

Enfin, cette évolution permet d'assurer une harmonisation des statuts de la Société avec les pratiques de marché observées au sein d'autres SCPI.

En conséquence, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable au projet de suppression des exigences de quorum soumis à l'Assemblée Générale, afin de permettre une gestion et une gouvernance efficaces de la Société.

#### Élargissement de la zone géographique d'investissement :

Le Conseil de Surveillance prend acte de la proposition de la Société de Gestion de modifier l'article 2 des statuts afin d'élargir le périmètre d'investissement de la SCPI à des actifs situés en Europe mais hors zone Euro.

Le Conseil de Surveillance relève que le périmètre d'investissement prioritaire demeurera la zone euro. Toutefois, en fonction des opportunités, la Société de Gestion se donne la possibilité d'investir dans d'autres économies développées hors zone euro dans la limite de 20 % de la valeur de son portefeuille d'actifs.

Après analyse, le Conseil de Surveillance considère que cette extension géographique, en cohérence avec la stratégie de diversification déjà engagée, permet d'élargir les opportunités d'acquisition tout en affinant la répartition géographique du portefeuille. Le Conseil de Surveillance estime que cette évolution renforce la capacité de la SCPI à optimiser le couple rendement/risque pour les porteurs de parts.

#### Mise à jour de la politique de frais :

Le Conseil de Surveillance a été informé par la Société de Gestion de sa volonté d'instaurer une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant maximum de 2 % HT (2,4 % TTC).

Le Conseil de Surveillance relève que le montant de la commission de cession ne sera dû qu'en cas de constatation d'une plus-value positive au titre de la cession considérée et ne pourra en aucun cas avoir pour effet de générer ou d'aggraver une moins-value pour la Société.

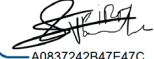
Il considère qu'il s'agit d'un mécanisme justifié, permettant d'aligner la rémunération de la Société de Gestion avec la création effective de valeur, tout en assurant une meilleure transparence des coûts directement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage. Le taux retenu demeure par ailleurs conforme aux pratiques de marché.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## Conclusion

Au terme de ses délibérations, le Conseil de Surveillance estime que lesdites résolutions sont formulées dans l'intérêt social et auront un impact positif sur la stratégie et la compétitivité de la SCPI. Il recommande aux associés d'approuver ces résolutions lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le 24 mars 2026,

DocuSigned by:  


A0837242B47E47C...  
Le Président du Conseil de  
Surveillance

La société VS LEGAL

Représentée par M. Vandrille SPIRE

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## SUR LES COMPTES ANNUELS

### WEMO ONE

Société civile de placement immobilier  
RCS : Paris 928 587 658

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 l'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 2025, 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 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Règles et méthodes comptables » dans le paragraphe « Changement de méthodes comptables ».

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## SUR LES COMPTES ANNUELS

### 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.

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables - Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont 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 œuvre 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.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## SUR LES COMPTES ANNUELS

### 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.

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 œuvre 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 ;

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

- 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

Levallois-Perret, 1<sup>er</sup> avril 2026

Alexandre KASSE

Associé

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## WEMO ONE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
RCS : Paris 928 587 658

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre 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 vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

### Conventions approuvées au cours d'exercice antérieurs

#### Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, qui ont déjà eu votre approbation au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

##### 01. Rémunération de la société de gestion

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

Cette rémunération est calculée pour :

- une commission de souscription dont le taux est fixé à 10% HT et est destinée à rémunérer la recherche des capitaux. Elle peut être reversée, en totalité ou partiellement, aux distributeurs ;
- une commission de gestion dont le taux est fixé à 11% HT des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la Société.

Au 31 décembre 2025, la commission de souscription s'élève à 6.203.337 euros et la commission de gestion s'élève à 250.505 euros.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, 1<sup>er</sup> avril 2026

Alexandre Kasse

Associé

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## A TITRE ORDINAIRE :

### PREMIÈRE RÉOLUTION

#### *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 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de

1.652.275 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

#### *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 RÉOLUTION

#### *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 2025 à la somme de 64.730.231 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital ressort à 53.797.595 €, le capital étant passé de 10.932.635 à 64.730.231 € au cours de l'exercice écoulé.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

#### *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 RÉOLUTION

#### *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.

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## 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 31/12/2025 de : 1.652.274,64 €
- Le report à nouveau de : 70.571,11 €
- Augmentée de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 10.225.056,20 €
- Constitue un solde distribuable : 11.947.901,95 € Décide de l'affecter :
- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 1.634.806,04 €

Soit : 26,09 € par part de la SCPI en pleine jouissance, dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de 1.629.945 €

- Au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 22.328,89 €
- Portant ainsi le compte « report à nouveau » à : 92.900 €

## 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 2025 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable : 64.730.230,56 €, soit 172,43 €, par part,  
Valeur de réalisation : 70.313.140,72 €, soit 187,30 €, par part,  
Valeur de reconstitution : 82.025.105,49 €, soit 218,50 €, 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 2025.

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.

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## A TITRE EXTRAORDINAIRE :

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

#### *Modification de l'article 7 des statuts portant le capital social maximum à deux milliards d'euros*

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 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.</p> <p>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 22 avril 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>	<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.</p> <p>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 22 avril 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>En date du 17 avril 2026, les Associés décident de porter le montant du capital social maximum de la Société à la somme de deux milliards d'euros (2.000.000.000 €).</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

## DIXIÈME RÉOLUTION

### *Modification de l'article 24.4 des statuts afin de limiter la tenue des assemblées générales à la visioconférence*

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 24.4 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>24.4. Tenue des assemblées – Représentation – Vote par correspondance</p> <p>Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du CMF.</p> <p>Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée Générale, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :</p> <p>[...]</p>	<p>24.4. Tenue des assemblées – Représentation – Vote par correspondance</p> <p>Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du CMF.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L.214-107-1 du CMF, les Assemblées Générales se tiennent uniquement par visioconférence, via un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.</p> <p>Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée Générale, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :</p> <p>[...]</p>

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## ONZIÈME RÉOLUTION

*Modification de l'article 24.5 des statuts afin de supprimer les conditions liées au quorum pour les délibérations 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 l'article 24.5 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>24.5. Délibération- Quorum</p> <p>Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée Générale, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.</p> <p>Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seules les voix des associés présents ou des associés votant par correspondance sont prises en compte.</p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion. Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard un (1) jour avant la date de la réunion de l'Assemblée Générale, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique.</p> <p>Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la SCPI pour une Assemblée Générale vaut pour les Assemblées Générales successives convoquées avec le même ordre du jour.</p>	<p>24.5. Délibération- Quorum</p> <p>Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée Générale, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans condition de quorum conformément à l'article L.214-103 du CMF. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p> <p>Cependant, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seules les voix des associés présents ou des associés votant par correspondance sont prises en compte.</p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire, délibère valablement sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents, représentés ou votant par correspondance.</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.</p> <p>Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la SCPI pour une Assemblée Générale vaut pour les Assemblées Générales successives convoquées avec le même ordre du jour.</p>

# RÉSOLUTIONS

## DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

#### *Modification de l'article 2 des statuts afin d'élargir la zone géographique d'investissement*

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 2 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 2 – OBJET</p> <p>La Société, est une SCPI de rendement, dans le respect des dispositions réglementaires, qui a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée.</p> <p>La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A construire un portefeuille immobilier diversifié : <ul style="list-style-type: none"> <li>i. En France et dans les autres pays de la zone Euro.</li> </ul> </li> </ul> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 2 – OBJET</p> <p>La Société, est une SCPI de rendement, dans le respect des dispositions réglementaires, qui a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée.</p> <p>La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A construire un portefeuille immobilier diversifié : <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Majoritairement dans les pays de la zone Euro dont la France ;</li> </ul> </li> <li>ii. A titre opportuniste, dans des pays hors zone euro, dans la limite de 20 % de la valeur totale du portefeuille d'actifs de la Société, ces investissements ayant vocation à faire l'objet, le cas échéant, de mécanismes de couverture du risque de change ;</li> </ul> <p>[...]</p>

# RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### *Modification de l'article 19.5 des statuts afin de mettre à jour la politique de frais*

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 19.5 des statuts désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
19.5 - Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers  Néant.	19.5 - Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers  La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'un montant maximum de 2% HT (soit 2,4% TTC) calculée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit sur le prix d'acquisition de l'actif immobilier (hors taxes, hors droits et hors frais) acquis directement ou indirectement par la SCPL, y compris en l'état futur d'achèvement ;</li> <li>• Soit sur la valeur conventionnelle retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux des sociétés détenant les actifs immobiliers, au prorata de la participation acquise par la SCPL.</li> </ul> Une commission de cession des actifs immobiliers ou des participations dans des sociétés détenant directement ou indirectement des actifs immobiliers d'un montant maximum de 2% HT (soit 2,4% TTC) pourra être prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation d'une plus-value lors de la cession de l'actif ou des titres de la société concernée.  La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession de l'actif (hors taxes, hors droits et hors frais) et le prix d'acquisition retenu en comptabilité. En l'absence de plus-value, aucune commission de cession ne sera due à la Société de Gestion.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

### *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.

# GLOSSAIRE

## Délai de jouissance

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

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

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

## Imposition des revenus de droit étranger

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

## Taux de Rendement Interne (TRI)

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

## Taux de distribution (TD)

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

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

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

## Le Taux d'occupation physique (TOP)

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

## Le Prix de retrait

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

## La Valeur de réalisation

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

## La Valeur de reconstitution

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

## Le SRI

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

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

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

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

## Performance Globale Annuelle (PGA)

Le PGA (performance globale annuelle) correspond à la somme du taux de distribution versé au cours de l'année et de la variation du prix de la part entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

\*En France ou à l'étranger

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



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

01 88 61 14 11

SCPI WEMO ONE – Société Civile de Placement Immobilier – Numéro de visa : n° 24-10  
WEMO Real Estate Investment Management – Numéro d'agrément AMF : GP-20240003  
Siège social : 217 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - SAS au capital de 650 000 €.  
E-mail : [contact@wemo-reim.fr](mailto:contact@wemo-reim.fr)