



UNE SCPI DE WEMO REIM

# NOTRE FLUX D'ACQUISITIONS

# Notre stratégie d'investissement

Classes  
d'actifs

## DIVERSIFIÉES



Types  
d'actifs

## SMALL CAPS

(actifs de petite taille)



Zone  
géographique

## EUROPÉENNE



FRANCE ET AUTRES PAYS DE LA ZONE EURO

Objectif de  
performance

## HIGH YIELD

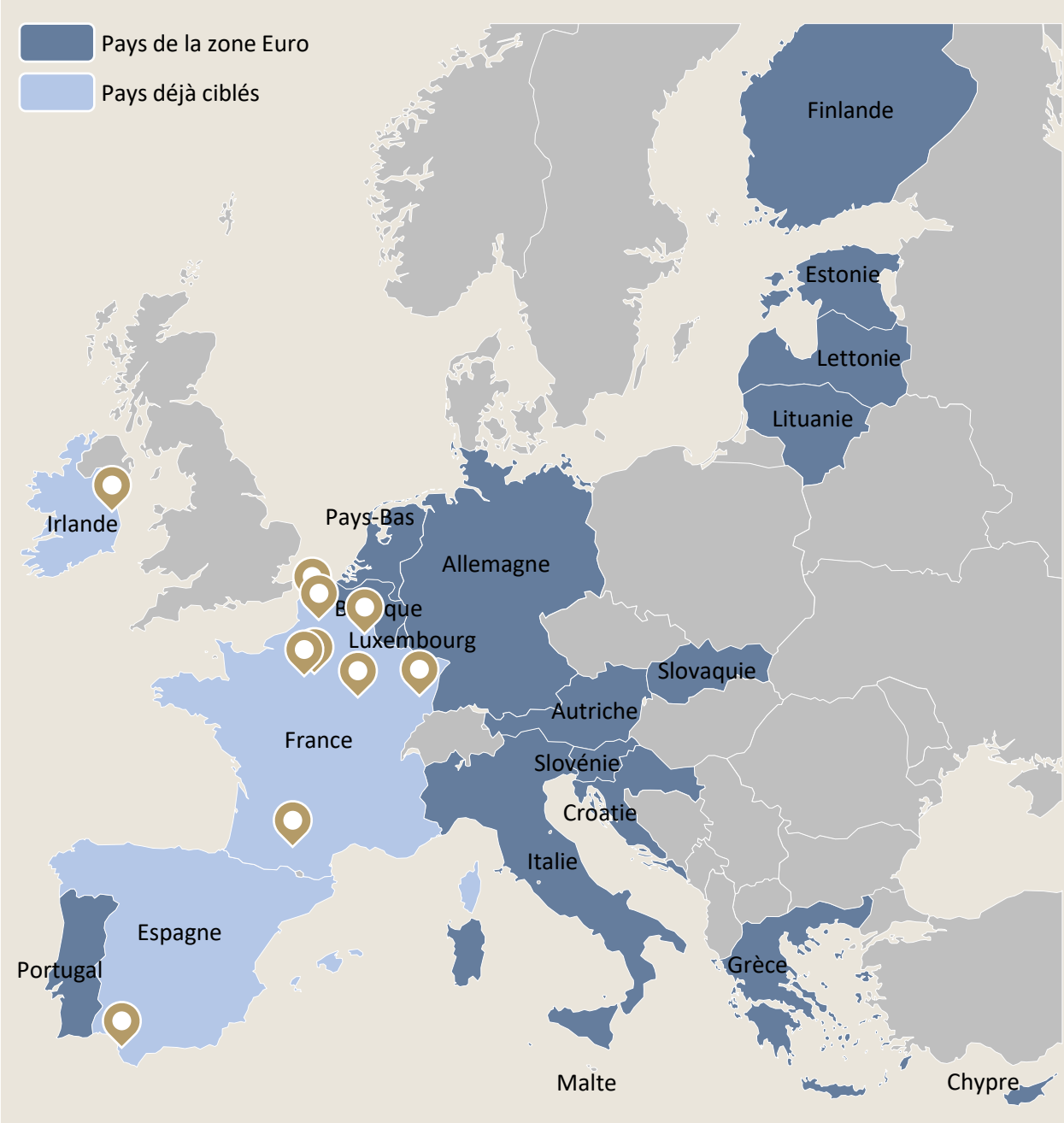
(haut rendement)



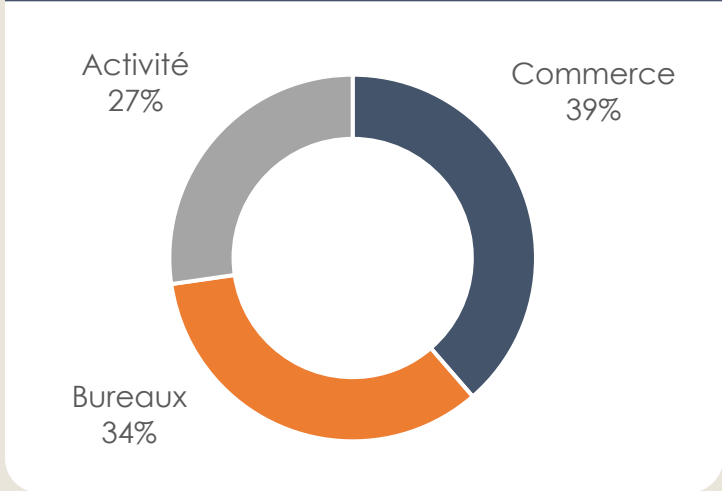
TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE 2024 > 7%\*

RENDEMENT NON GARANTI\*

# Notre flux d'acquisition



## Typologie d'actifs



## Chiffres clés

Rendement AEM pondéré (non garanti)	<b>8,6%</b>
WALB pondérée (durée ferme résiduelle des baux)	<b>5,7 ans</b>
Montant à investir	<b>17,6 M€</b>

# Notre flux d'acquisition



## Grande enseigne de magasins à Jerez (Espagne)

### COMMERCE

Rendement AEM (non garanti) **8,8%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **5 ans**

Montant de l'investissement **0,9 M€**



## Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

- Localisation stratégique : Actif situé dans le centre de Jerez, ville touristique du sud de l'Espagne
- Qualité du locataire : Groupe international de 2 500 magasins dans toute l'Europe
- Captivité du locataire : bail de 17 ans dont 5 fermes signé en 2023, 300 k€ de travaux effectués par le locataire
- Fiscalité européenne

# Notre flux d'acquisition



## Enseigne internationale près de Dunkerque (59)

### COMMERCE

Rendement AEM (non garanti) **8,0%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **3,0 ans**

Montant de l'investissement **0,7 M€**



## Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

- Localisation stratégique : le commerce est situé à proximité immédiate de grandes enseignes nationales au sein de la zone d'activité
- Qualité du locataire : Présence internationale dont plus de 750 boulangeries en France
- Captivité du locataire : Le locataire dispose de 4 points de vente à proximité. Celui-ci est le mieux placé

# Notre flux d'acquisition



## Sale & lease back près de Lens (59 et 62)

### COMMERCES

Rendement AEM (non garanti) **8,70%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **7,5 ans**

Montant de l'investissement **1,9 M€**



## Pourquoi avons-nous sélectionné ce portefeuille d'actifs ?

- Localisations stratégiques : les commerces sont situés à proximité immédiate de grandes enseignes nationales au sein de zones d'activités. Les commerces se situent dans une zone très réputée pour la pêche en eau douce
- Qualité du locataire : Plusieurs millions d'euros de chiffre d'affaires, 6 points de ventes et un site de vente en ligne. 17 ans d'existence
- Captivité du locataire : Acteur régional présent depuis 2007. Ouverture de son 6e magasin en 2022 dans la région

# Notre flux d'acquisition



## Local dans la rue la plus commerçante d'Irlande

### COMMERCES

Rendement AEM (non garanti) **9,40%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **3,0 ans**

Montant de l'investissement **3,3 M€**



## Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

- Localisation stratégique : local commercial prime dans la rue la plus commerçante d'Irlande, en plein centre de Dublin
- Qualité du locataire : Marque réalisant 1 milliard d'euros de chiffre d'affaires
- Captivité du locataire : présent depuis 25 ans dans le local
- Fiscalité européenne

# Notre flux d'acquisition



## Portefeuille d'agences publiques (8 et 10)

### BUREAUX

Rendement AEM (non garanti) **8,5%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **5 ans**

Montant de l'investissement **2,1 M€**



## Pourquoi avons-nous sélectionné ce portefeuille d'actifs ?

- Localisations stratégiques :
  - Hypercentre de Troyes
  - Ville dans l'Aube, en sortie de gare SNCF
  - Charleville-Mézières
- Qualité du locataire : Etablissement public
- Captivité du locataire : présent depuis 2014 dans les 3 actifs, renouvellement des 3 baux en 2023 pour 6 ans fermes complémentaires

# Notre flux d'acquisition



## Distributeurs parapublics d'énergie (95) LOCAUX D'ACTIVITÉ

Rendement AEM (non garanti) **8,9%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **9 ans**

Montant de l'investissement **3,8 M€**



### Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

- Localisation stratégique : actifs situés sur la Francilienne avec accès direct
- Qualité des locataires : leaders européens de la distribution d'énergie, détenus en partie par l'état français
- Captivité des locataires : BEFA signés pour 9 ans fermes avec aménagements spécifiques demandés par les locataires

# Notre flux d'acquisition



## Immeuble multi-locataires à Créteil (94)

### BUREAUX / ACTIVITÉ

Rendement AEM (non garanti) **9,5%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **2,5 ans**

Montant de l'investissement **1,2 M€**



### Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

- Localisation stratégique : Pôle tertiaire Europarc à 10 min du M8 et future L15 Grand Paris Express (taux de vacance faible de 4%)
- Création de valeur :
  - Loyers actuels inférieurs à la valeur de marché (20€/m<sup>2</sup> de réversion possible)
  - Vacance non valorisée dans le rendement actuel (20% de vacance)
  - Loyer actuel 115 k€ / Loyer cible 135 k€ (+17%)
  - Budget de travaux : 100 000 €

# Notre flux d'acquisition



## Siège d'un grand groupe à Toulouse (31)

### BUREAUX

Rendement AEM (non garanti) **7,5%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **11 ans**

Montant de l'investissement **2,7 M€**



## Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

- Localisation stratégique : Centre-ville de Toulouse
- Qualité du locataire : Groupe international de cosmétique
- Captivité du locataire : Présent historiquement dans la région. BEFA de 11 ans fermes signé avec le promoteur

# Notre flux d'acquisition



## Distributeur de café près de Mulhouse (68)

### LOCAUX D'ACTIVITÉ

Rendement AEM (non garanti) **9,3%**

Durée ferme résiduelle du bail (WALB) **6 ans**

Montant de l'investissement **1,0 M€**



### Pourquoi avons-nous sélectionné cet actif ?

- Localisation stratégique : Actif positionné à l'épicentre des zones de distribution du locataire (Suisse, Allemagne et sud de la France)
- Qualité du locataire : Groupe international présent dans 10 pays comptant plus de 900 collaborateurs
- Captivité du locataire : présent depuis 2005 dans le local, renouvellement du bail en cours pour une durée de 6 ans fermes complémentaires