Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

SCPI WEMO ONE

Fonds d'investissement alternatif (FIA) géré par Wemo Real Estate Investment Management

Nom de l'initiateur : Wemo Real Estate Investment Management

Code Isin : FR001400P9J8

Site internet : www.wemo-reim.fr

Contact : contact@wemo-reim.fr – Pour de plus amples informations : Appeler le 01 88 61 14 10

Autorité compétente : L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Wemo Real Estate Investment Management en ce qui concerne ce document d'informations clés. Wemo Real Estate Investment Management est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-20240003.

Date de production du document d'informations clés : 22/04/2026

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : La SCPI WEMO ONE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée le 17/04/2024 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Durée : La durée de vie de la SCPI est de 99 ans. La durée de placement recommandé pour ce produit est de 8 ans.

Objectifs : La SCPI 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. Il s'agit d'une SCPI de rendement qui a pour objectif de générer des revenus locatifs pour ses associés. Les associés de la SCPI perçoivent des revenus locatifs proportionnels à leur participation dans la SCPI, sous forme de dividendes, soumis au préalable à la décision de l'Assemblée Générale des associés.

L'objectif de TRI est de 7.5% sur huit ans et un taux de distribution annuel de 7%. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment à construire un portefeuille immobilier diversifié :

- En France, dans les autres pays de la Zone Euro et à titre opportuniste dans des pays hors Zone Euro dans la limite de 20% de la valeur totale de son portefeuille d'actifs, sous réserve de la mise en place de mécanismes de couverture de change
- Directement ou indirectement dans des actifs immobiliers neufs ou anciens, à usage tertiaire (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings
- De terrains à construire et des VEFA (vente en état futur d'achèvement) et VEFR (vente en état futur de rénovation)

Par ailleurs, la SCPI pourra recourir aux actifs financiers suivants :

- Des parts/actions de SCPI, d'OPCI, d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ou de sociétés de personnes à prépondérance immobilière (dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier) ;
- Des contrats financiers de couverture de taux (swap, option, cap/floor, etc.).

La SCPI peut statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

Modalités de rachat : Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, uniquement s'il existe en contrepartie une souscription à l'achat ou à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement.

Affectation des résultats : L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice. La Société de Gestion pourra décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, après décision de l'Assemblée Générale des associés.

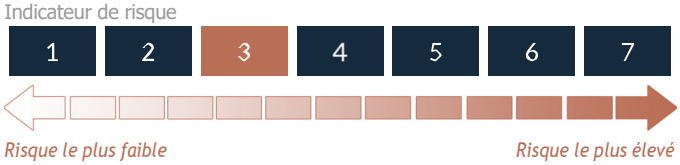
Investisseurs de détail visés : Ce produit est proposé à tout investisseur professionnel ou non professionnel cherchant à obtenir des revenus réguliers potentiels sur la durée de placement recommandée (8 ans). Il s'adresse à des investisseurs ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier et capable de supporter une perte en capital, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le produit n'offre aucune protection ni garantie en capital.
Ce produit de placement à long terme, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné à tout investisseur, hors US person (telle que définie à l'article 3.8 de la note d'information), qui souhaite diversifier son patrimoine dans ce type d'actifs immobiliers et dans ces localisations.
Toute souscription de parts sociales de la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

Dépositaire : ODDO BHF

De plus amples informations sur la SCPI ainsi que l'ensemble des documents (note d'information, statuts, dernier rapport annuel et dernier prix de parts le cas échéant) sont disponibles gratuitement en français sur le site www.wemo-reim.fr.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible *Risque le plus élevé*

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez les parts pendant 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :
Risque de perte en capital : Le capital investi initialement dans la SCPI n'est pas garanti.
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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.
Risque lié à l'effet de levier : La SCPI pourra recourir au financement de ses actifs dans les limites prévues par la note d'information de la SCPI. En cas de baisse des revenus locatifs perçus par la SCPI, elle pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.
Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans
Exemple d'Investissement : 10 000 Euros

			Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios	Minimum : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
	Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 120 €	6 690 €
		Rendement annuel moyen	-18.80%	-4.90%
	Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 520 €	8 460 €
		Rendement annuel moyen	-14.80%	-2.07%
	Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 460 €	13 830 €
		Rendement annuel moyen	-5.40%	4.14%
	Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 880 €	14 780 €
		Rendement annuel moyen	-1.20%	5.00%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et décembre 2025, intermédiaire entre mai 2013 et mai 2021 et favorable entre février 2014 et février 2022.

Que se passe-t-il si Wemo Real Estate Investment Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.
Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :
- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 323 €**	**6 553 €**
Incidence des coûts annuels (*)	13.23%	5.17% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9.31% avant déduction des coûts et de 4.14% après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Ceci est le coût réel hors taxe supporté par le souscripteur et inclut les coûts de distribution de votre produit.	Jusqu'à 1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.65% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	58 EUR
Coûts de transaction	2.95% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	265 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement minimum recommandée est de huit (8) ans à compter de la date de souscription.
Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 8 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement.
Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, uniquement s'il existe en contrepartie une souscription à l'achat ou à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement.
La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :
- En utilisant le formulaire contact sur le site internet : www.wemo-reim.com
- Par courrier : WEMO REIM - 217, rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris
- Par email : contact@wemo-reim.fr

Autres informations pertinentes

Les documents légaux (statuts, note d'information et, le cas échéant, son actualisation, rapport annuel du dernier exercice, bulletin trimestriel et présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion, notamment sur le site internet : www.wemo-reim.fr où toutes les informations relatives à la finance durable sont également disponibles.
Le dernier prix des parts est disponible dans les bulletins trimestriels et dans le bulletin de souscription.
Le disposif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Régime fiscal » de la note d'information accessible sur le site www.wemo-reim.fr

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'investisseur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'investisseur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Wemo Real Estate Investment Management et ne soit pas satisfait de la réponse de Wemo Real Estate Investment Management et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame, Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02 - www.amf-france.org