WENOVA

ASSET MANAGEMENT

WENOVA USUFRUIT 2

Fonds de rendement aux distributions trimestrielles

Autre FIA - Société par Actions Simplifiée (SAS) à capital variable

Générer des revenus récurrents en investissant dans l'usufruit temporaire de parts de SCPI

Eligible PEA & PEA-PME

Flat Tax *(Personne Physique)*

IS ou transparence fiscale sur option *(Personne Morale)*



Cette présentation est une communication publicitaire.
Veuillez vous référer au Document d'Information du Fonds et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale.
Informations à jour au 26/01/2026, susceptibles d'évoluer dans le temps.

Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

Société de Gestion de Portefeuille AIFM agréée par l'AMF sous le numéro GP-202212

WENOVA ASSET MANAGEMENT

Quelques chiffres clés

WENOVA
Wenova Usufruit 2



+200 M€
d'euros d'opérations pilotées

6
Fonds d'Investissement FIA et Autres FIA

4 à 10 M€
de collecte mensuelle

14
Collaborateurs

AMF
Numéro d'agrément GP2022-12 Agrément AIFM

>100 M€
d'encours sous gestion en pleine propriété

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.

L'EQUIPE WENOVA ASSET MANAGEMENT

Une équipe de professionnels dans le secteur de l'Immobilier et du Capital Investissement

WENOVA
Wenova Usufruit 2



Jordan Parmast

CEO, Associé

Après ses études à l'EDHEC Business School et l'Université Paris 1 La Sorbonne, Jordan Parmast débute sa carrière en Finance de marché au sein de la SG Banque Privée, avant de rejoindre successivement Merrill Lynch, Morgan Stanley. En 2011 il devient associé chez Equitim, l'un des premiers courtiers indépendants de Produits Structurés Français.

Fin 2013, Jordan rejoint le board de plusieurs foncières privées, afin d'y développer les activités de marchand de biens axées sur le Résidentiel et les nouveaux modes d'habitat. Jordan développe ainsi plus d'une centaine d'actifs en France depuis maintenant dix ans.



Eric Saiz

COO, Associé

Eric Saiz est le fondateur de la société KEYYO (CA 35m€) qu'il a dirigée et cotée en bourse. La société KEYYO a été acquise par Bouygues en 2019.

Depuis plus de quinze ans il investit dans l'immobilier dans le cadre de diverses foncières privées. En 2012 il lance une première activité de marchand de biens et développe cette activité depuis lors (gestion, promotion, exploitation, cession).

Eric est un ancien élève de l'école Polytechnique, Ingénieur des Ponts et chaussées et titulaire d'un MBA à l'Insead.



Nicolas Duyck

Senior Advisor SCPI /Usufruit

Nicolas Duyck est expert-comptable et commissaire aux comptes et diplômé d'un Master de Finance.
Il débute sa carrière comme contrôleur financier de fonds immobiliers dans des sociétés de gestion (La Française REM) ou des asset managers (DTZ Investors).

En 2017, il fonde avec trois autres associés Norma Capital, société de gestion de portefeuille gérant à ce jour plus d'un milliard d'euros d'immobilier à travers des SCPI.

Depuis 2021, il accompagne les plus grands acteurs immobiliers dans leurs problématiques comptables et financières au travers de Tereva Conseil et Expertise



Cyril Bonier

Directeur Commercial, Associé

Après avoir étudié l'immobilier, puis la finance à l'INSEEC, Cyril Bonier a débuté sa carrière chez Novaxia avant de rejoindre Keys REIM. Il a acquis une solide expérience dans la création, la gestion et la commercialisation de fonds d'investissement immobilier.

En 2022, il a rejoint Wenova Asset Management pour dynamiser le développement de la société en participant à la création de fonds et à l'augmentation de la collecte de capitaux. Il contribue activement à la croissance et à la diversification de l'offre de Wenova AM, tout en renforçant les relations avec les partenaires et les investisseurs.



Félicie Casagrande

Directrice des Investissements, Associé

Diplômée de l'Ecole de l'ESPI, elle débute sa carrière professionnelle dans les rangs de CBRE au sein du département Valorisation avant de passer chez JLL en tant que consultante. Elle deviendra par la suite responsable des investissements chez Novaxia

En 2024, elle rejoint Wenova Asset Management en qualité de Directrice des investissements. Ses compétences analytiques ainsi que sa vision globale de la chaîne de création de valeur en font des atouts précieux pour notre structure.

L'EQUIPE WENOVA ASSET MANAGEMENT

Une équipe de professionnels dans le secteur de l'Immobilier et du Capital Investissement

WENOVA
Wenova Usufruit 2



Adelaïde Shyti

Directrice administrative et financière

Diplômée de Panthéon Assas, Adelaide débute en audit chez KPMG avant de rejoindre Wenova comme Directeur administratif et financier. Elle a occupé des postes en trésorerie chez Carrefour et en consolidation chez Sodexo, développant une solide expertise en finance dans un environnement international.



Sandrine Roger

Directrice Service Clients & BMO

Sandrine Roger rejoint Wenova AM après plus de 10 ans d'expérience en gestion d'actifs. Responsable Back Office & Relations Investisseurs chez ETERNAM depuis 2021, elle pilotait notamment les souscriptions aux Club Deals et fonds alternatifs, développant une expertise reconnue en gestion administrative et optimisation opérationnelle.



Axel Quagliarini

Responsable technique

Diplômé de l'ESTP, Axel Quagliarini débute chez GTM comme conducteur de travaux avant de devenir chef de projet chez Tetris (JLL). En 2023, il rejoint Wenova AM comme directeur des projets immobiliers, apportant son expertise en travaux et asset management sur l'ensemble du portefeuille.



Nicolas Béraud

Responsable Acquisitions et AM

Diplômé de la Paris School of Business, Nicolas Béraud débute sa carrière au sein du groupe de la SBM à Monaco avant de rejoindre JLL, où il évolue pendant plus de six ans au sein département retail. En 2025, il devient Responsable Investissement chez Wenova AM, apportant son expertise en transaction et sa vision stratégique.



Bastien Burdèse

Responsable des Acquisitions et AM

Bastien Burdese débute dans l'immobilier près de Toulouse, puis devient indépendant à Paris. Il rejoint Wenova en 2023 comme développeur foncier et analyste. Son expertise terrain facilite acquisitions et cessions, conduisant à sa nomination comme responsable des investissements en 2024.



Hélène Barré

Responsable partenariats

Diplômée de l'ESSCA, Hélène débute sa carrière chez ODDO BHF au sein de la Banque Privée, puis chez Inter Invest, pour gérer la relation client d'investisseurs privés. Elle évolue sur le poste de Directrice Partenariats pour accompagner les conseillers en gestion de patrimoine et Family Office dans la distribution de l'offre.



Clara Hernani

Responsable partenariats

Diplômée de l'Université Toulouse 1 Capitole, Clara débute chez Theseis en tant que chargée d'affaires patrimoniales. Elle évolue ensuite chez MCapital puis chez Aestiam comme responsable des partenariats pour la France. Enfin, elle intègre Wenova AM à ce même poste pour accompagner son développement.

Analystes & Back Officers

SOMMAIRE

1. WENOVA ASSET MANAGEMENT

2. LE DÉMEMBREMENT

3. WENOVA USUFRUIT 2



WENOVA

LE DEMEMBREMENT : FONCTIONNEMENT

Comprendre le démembrement

Pleine Propriété

Le plein propriétaire dispose totalement du bien, il peut le vendre, le conserver, percevoir les loyers, etc...

Démembrement
(Clé de démembrement)

Usufruit

L’usufruitier jouit du bien jusqu'à son extinction et perçoit les loyers générés sur la durée

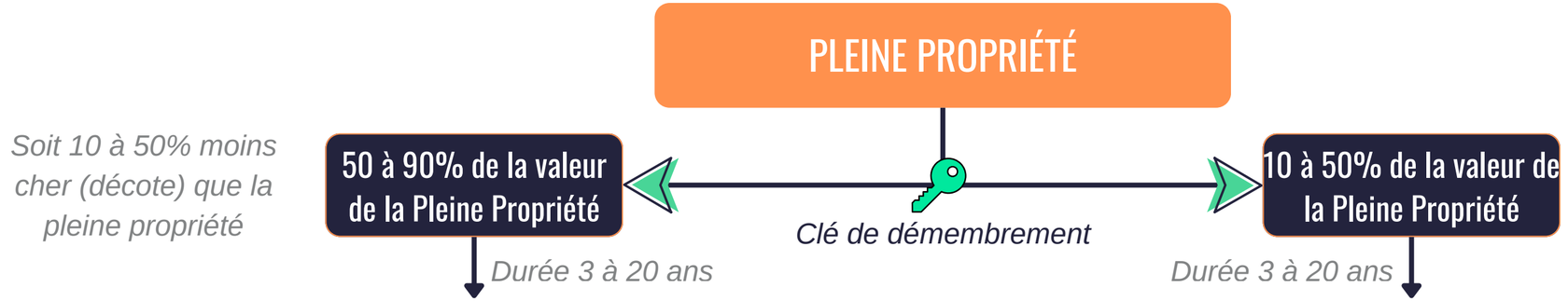
Nue-Propriété

Le nu-propriétaire est le propriétaire de l’actif mais ne peut ni en percevoir les loyers ou ni en jouir.

LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE : PRINCIPES ET MÉCANISMES

Comprendre le démembrement temporaire des SCPI

Wenova Usufruit 2



Nue-Propriété

PRINCIPE

Donne la propriété d'un bien sans le droit de l'exploiter ou d'en percevoir les loyers

REVENUS

Uniquement lors de la cession à la reconstitution de la pleine propriété (acquis avec décote de 10 à 50%)

RISQUES

Dépendance à la valeur de l'actif. Perte en cas de dépréciation de la valeur du bien immobilier

Usufruit

PRINCIPE

Donne le droit d'exploiter et percevoir les loyers d'un bien sans en détenir la pleine propriété

REVENUS

Perception des loyers générés pendant la durée de démembrement. Distribution trimestrielle

RISQUES

Dépendance à la perception des loyers. Risque en cas de baisse des loyers ou d'une moindre occupation

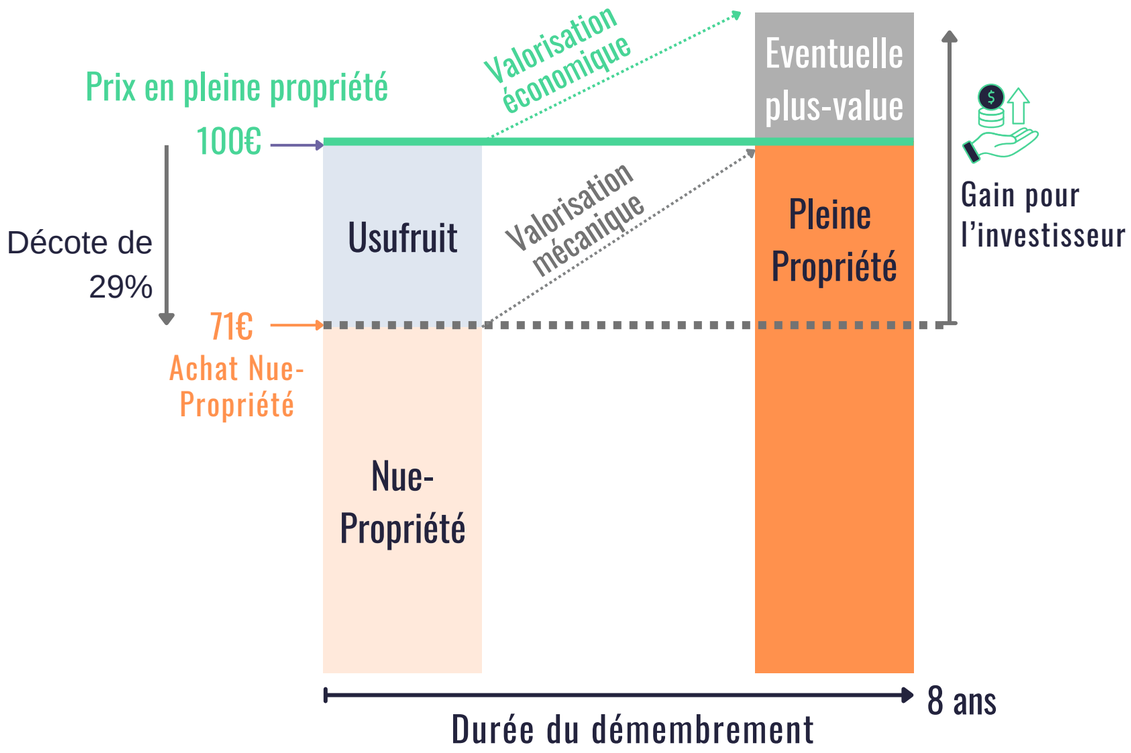
LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE : LES MOTEURS DE PERFORMANCE

Comprendre le démembrement temporaire des SCPI

WENOVA
Wenova Usufruit 2

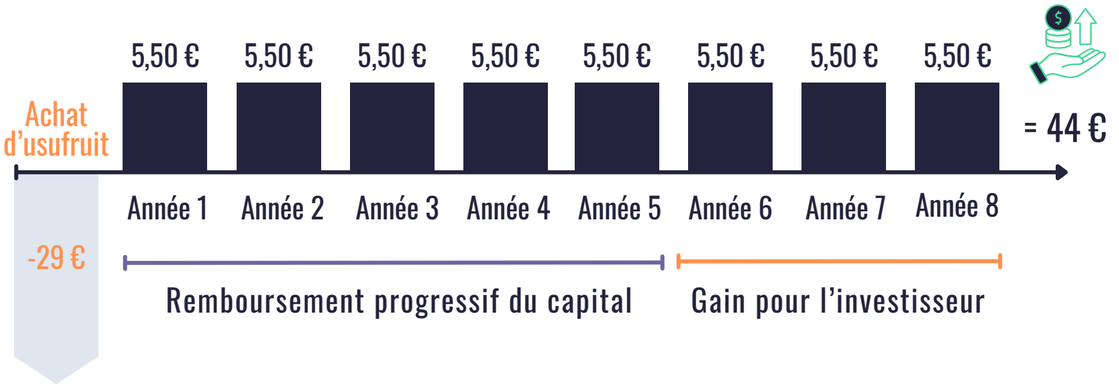
Nue-Propriété

1. Acquisition de la nue-propriété
2. Durée du démembrement
3. Reconstitution de la pleine propriété



Usufruit

1. Acquisition de l'usufruit
2. Perception des loyers sur la durée
3. Fin du démembrement



Hypothèse : Investissement en usufruit sur une durée de 8 ans, clé de démembrement de 29%, distribution annuelle en pleine propriété de 5.5%. Pas de prise en compte d'un délai de jouissance et de la fiscalité et frais divers. Exemple simplifié pour une meilleure compréhension des mécanismes

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les chiffres présentés ici représentent l'évolution du marché des SCPI souscrites en direct, et non par l'intermédiaire d'un fonds. Le capital, la liquidité et le rendement ne sont pas garantis. L'exemple ci-dessus ne tient pas compte de la fiscalité et des frais du Fonds. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

FONCTIONNEMENT DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE - SCPI

Comprendre l'usufruit temporaire

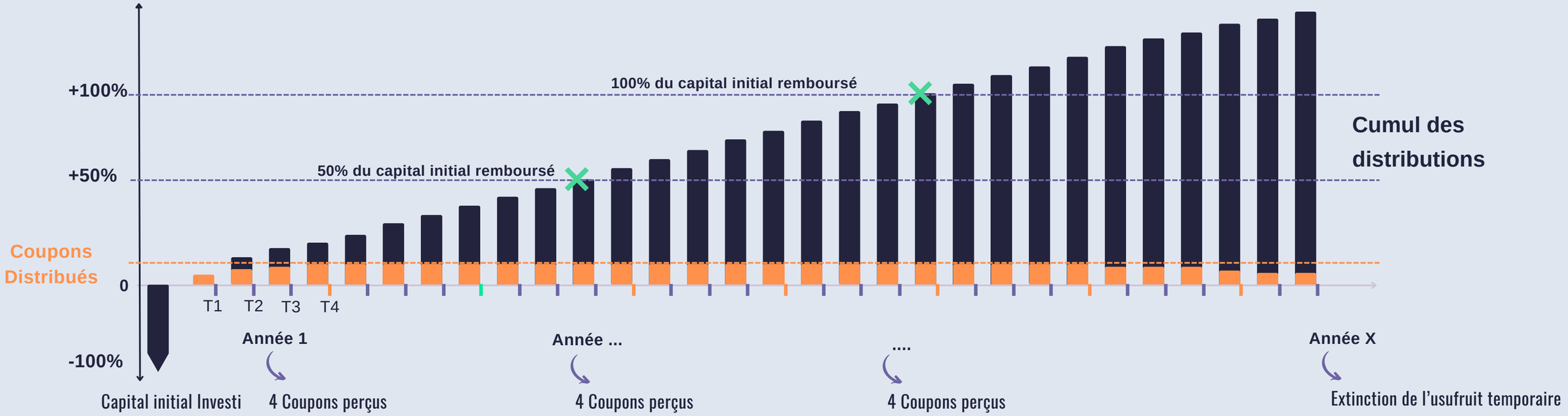
Wenova Usufruit

L'intérêt de l'usufruit de parts de SCPI

- Une distribution régulière et programmée chaque trimestre
- Faible volatilité des loyers
- Un TRI optimisé par la distribution de coupons trimestriels
- Une performance mécanique et lisible sur la durée
- Amortissement comptable des usufruits qui optimise l'IS de la société

- Les SCPI investies à l'étranger offrent aux personnes morales à l'IS la possibilité de générer un déficit fiscal reportable en direct. Les loyers des actifs des SCPI situés hors de France sont fiscalisés directement dans le pays d'origine, sous réserve de l'existence d'une convention fiscale.

Exemple d'investissement dans un portefeuille d'usufruit



L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les performances passées ne sont pas nécessairement constantes dans le temps et ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables.Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE SCPI: LES MOTEURS DE PERFORMANCE

Comprendre le démembrement temporaire

WENOVA
Wenova Usufruit 2

Nue-Propriété

- Décote à la souscription
- Hors champs de l’IFI pendant la durée du démembrement
- Absence d’IR
- Pas d’aléa locatif

L'investissement en nue-propriété est particulièrement adapté aux investisseurs personnes physiques détenteurs d'un patrimoine immobilier significatif, soumis à une forte pression fiscale et ne recherchant pas de revenus immédiats.

Usufruit

- Revenus réguliers et stables (non garantis)
- Rendement déconnecté des fluctuations de la valeur des actifs immobiliers sous-jacents
- Indexation des loyers sur l’inflation
- Distribution régulière et restitution progressive du capital (extinction progressive de l’usufruit)

L'investissement en usufruit, traditionnellement réservé aux institutionnels pour ses revenus récurrents et sa stabilité, devient désormais accessible aux investisseurs non professionnels, leur offrant un accès privilégié à cette classe d'actifs différenciante.

Les performances passées ne sont pas nécessairement constantes dans le temps et ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d’être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables

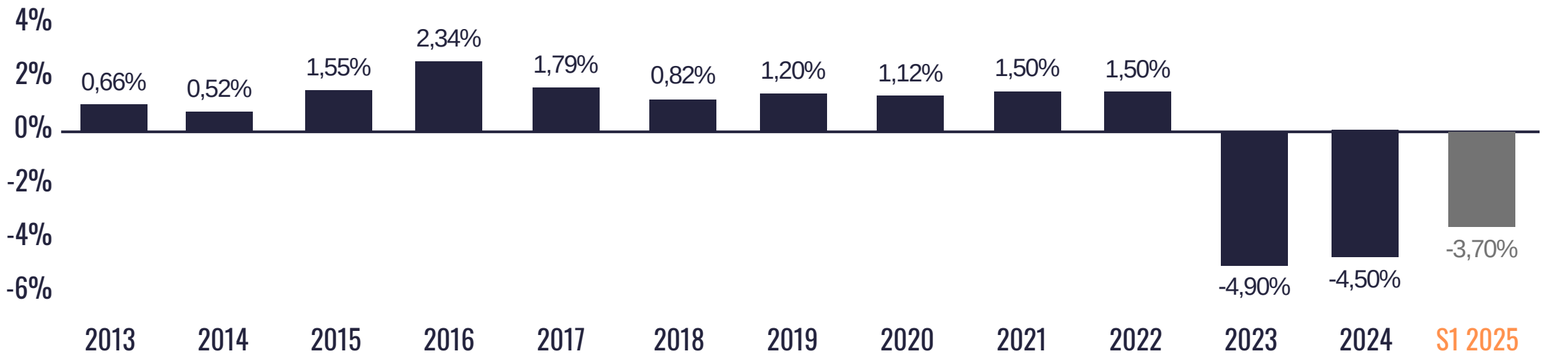
L'INTÉRÊT DE L'USUFRUIT DANS UN MARCHÉ DES SCPI CHAHUTÉ

Chiffres clés des SCPI depuis 2013

WENOVA
Wenova Usufruit 2

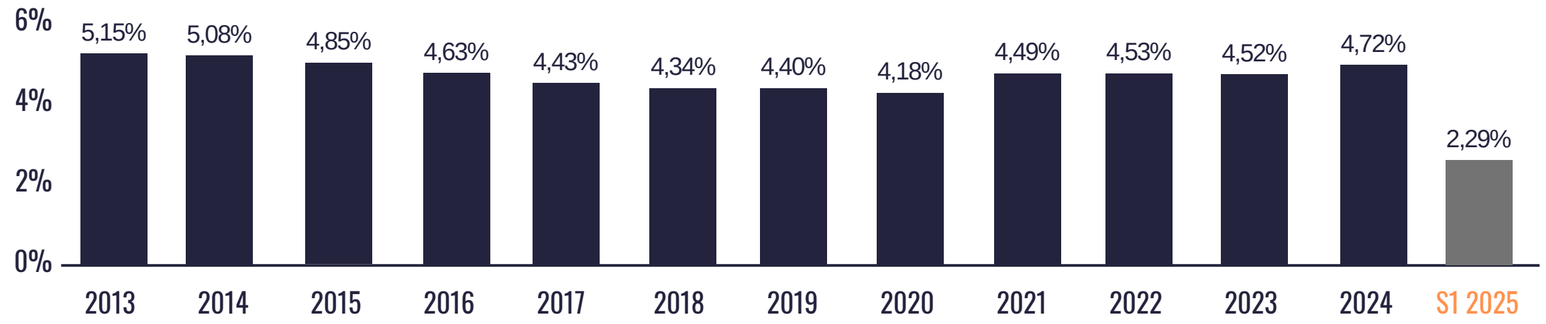
Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les chiffres présentés ici représentent l'évolution du marché des SCPI souscrites en direct, et non par l'intermédiaire d'un fonds.

Evolution du prix de part moyen des SCPI



Un marché des SCPI en difficulté depuis 2023, des prix de part volatils...mais sans impact sur les taux de distributions qui ont, eux, progressé...

Taux de distribution des SCPI



SCPI EN CHIFFRES

225
Nombre de SCPI au 31/12/2024

88,62 Milliards
Capitalisation en euros au 31/12/2024

4,73 Milliards
Collecte brute en euros au 31/12/2024

1,40%
Taux de rotation des SCPI au 31/12/2024

92,2%
TOF (Taux d'occupation moyen) au 31/12/2024

Source : ASPIM - IEIF

Les performances passées ne sont pas nécessairement constantes dans le temps et ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables

SCPI UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES

TOP 15 des SCPI par Taux de Distribution en 2024

WENOVA
Wenova Usufruit 2

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les chiffres présentés ici représentent l'évolution du marché des SCPI souscrites en direct, et non par l'intermédiaire d'un fonds.

TOP 15 DES SCPI PAR TAUX DE DISTRIBUTION (TD) -2024

Pour rappel, le taux de distribution est la division du dividende brut (versé au titre de l'année n) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

N°	SCPI	TD 2024	STRATÉGIE	GÉOGRAPAHIE
1	Comète	11,18%	Diversifiée	Zone Euro / Monde
2	Mistral Sélection	8,59%	Diversifiée	Zone Euro
3	Transition Europe	8,25%	Diversifiée	Zone Euro
4	Upeka	7,96%	Diversifiée	Zone Euro
5	Remake Live	7,50%	Diversifiée	Zone Euro
6	Iroko Zen	7,32%	Diversifiée	Zone Euro
7	Ncap Continent	7,01%	Diversifiée	Zone Euro
8	My Share Education	7,00%	Santé Education	Zone Euro
9	Epargne Pierre Eu	6,75%	Diversifiée	Zone Euro
10	Espilon 360	6,55%	Diversifiée	Zone Euro
11	Cristal Life	6,51%	Diversifiée	Zone Euro
12	Optimale	6,51%	Diversifiée	France
13	Alta Convictions	6,50%	Diversifiée	Zone Euro
14	Log In	6,30%	Logistique	Zone Euro
15	PFO	6,27%	Bureaux	Zone Euro

SCPI LANCÉES EN 2024 PAR TAUX DE DISTRIBUTION

Si une SCPI s'est lancée après janvier de l'année n, elle ne peut donc pas communiquer sur un TD sur l'année n. Or certaines jeunes SCPI lancées sur 2024, communiquent sur un Taux de Distribution annualisé (TD annualisé).
Rappelons que les Taux de Distribution annualisés ne peuvent pas être utilisés dans les classements officiels sans une année complète.

N°	SCPI	TD 2024	STRATÉGIE	GÉOGRAPAHIE
1	Reason	12,60 %	Diversifiée	Zone Euro
2	Darwin RE01	12,36%	Diversifiée	Zone Euro
3	Wemo One	10,00%	Diversifiée	Zone Euro
4	Patrimonia C&R	10,00%	Diversifiée	Zone Euro
5	Edmond de R - Europa	9,66%	Diversifiée	Zone Euro
6	Sofidynamic	9,52%	Diversifiée	Zone Euro
7	Osmo Energie	9,33%	Diversifiée	Zone Euro

Les performances passées ne sont pas nécessairement constantes dans le temps et ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

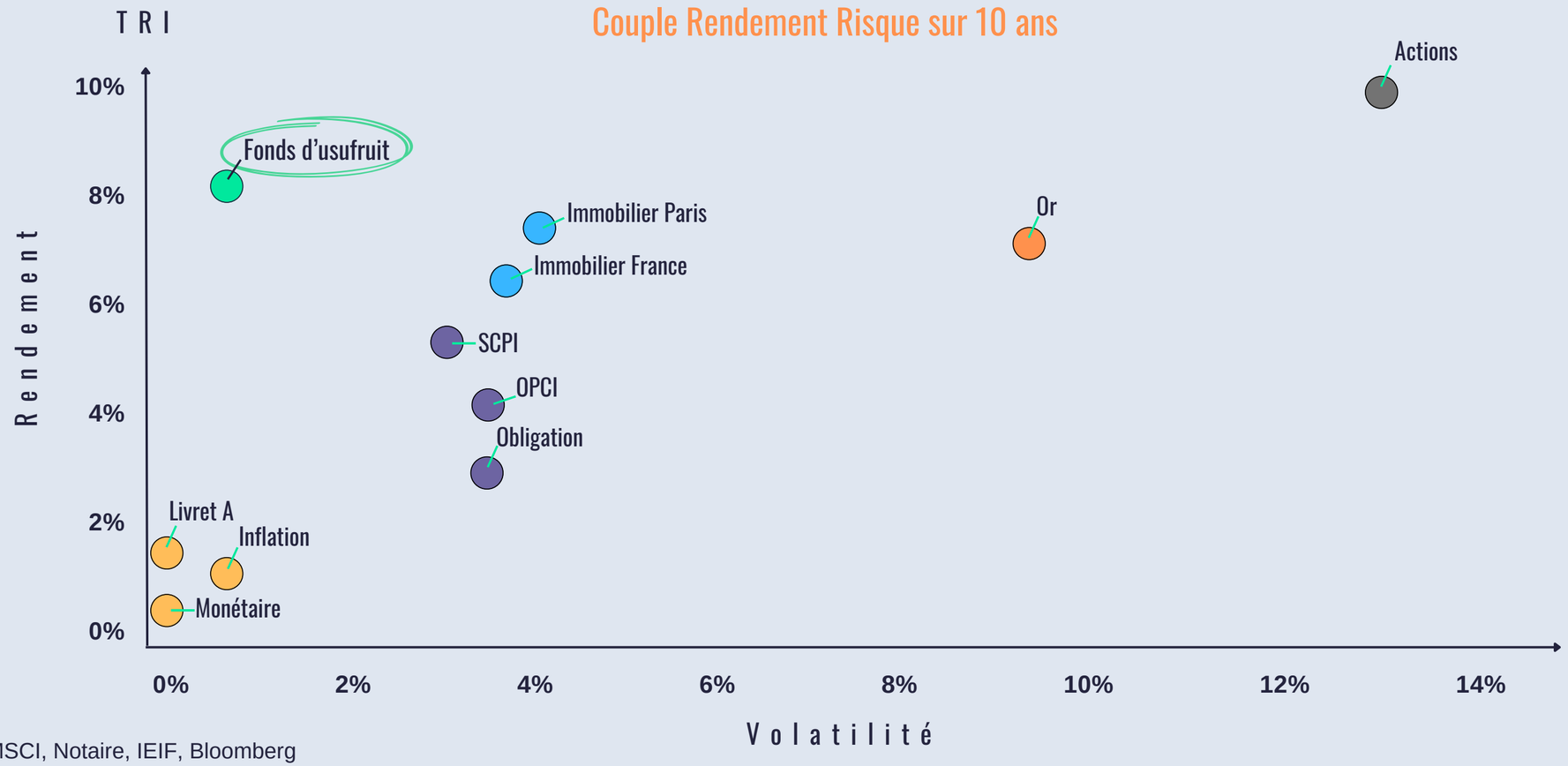
FONDS D'USUFRUIT : UNE CLASSE D'ACTIF UNIQUE

Un couple Rendement-Risque unique dans le marché

Wenova Usufruit

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. La volatilité la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

Comparaison aux autres classes d'actifs



Source : ASPIM, MSCI, Notaire, IEIF, Bloomberg

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables.

EXEMPLE D'UNE SEQUENCE DE FLUX

Chronique simplifiée de flux bruts pour un investissement en usufruit de SCPI en direct pendant 8 ans

WENOVA
Wenova Usufruit 2

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les chiffres présentés ici représentent l'évolution du marché des SCPI souscrites en direct, et non par l'intermédiaire d'un fonds. Le capital, la liquidité et le rendement ne sont pas garantis. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

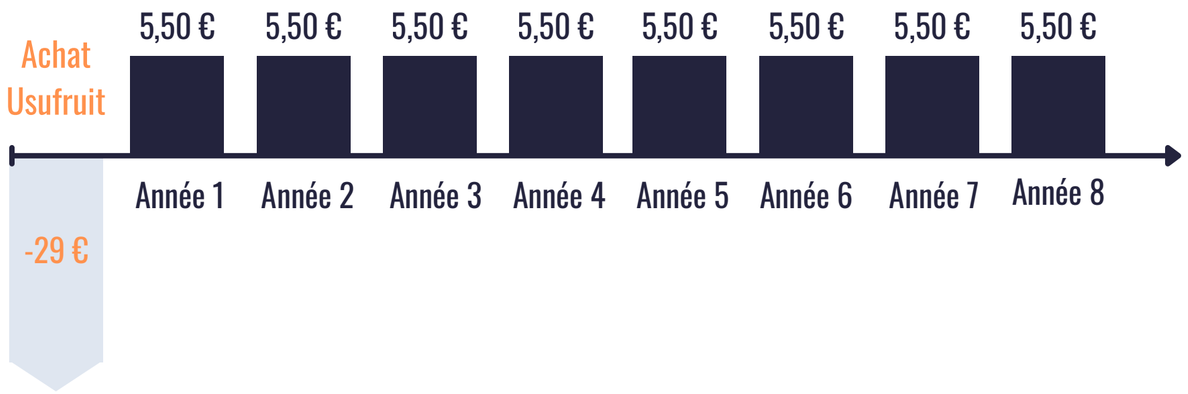
Hypothèses :

8 ans
Durée du démembrement

29€
Valeur de l'usufruit moyen sur 8 ans
(29% du prix de la SCPI à 100€ en pleine propriété)

5,5%
Coupon annuel de la SCPI en pleine propriété (100€)

Données non contractuelles. Elles ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.



Retour sur investissement :

44 €
Total des flux sur la période
soit 15 €
de plus-value brute

29€
Amortissement de l'usufruit sur la période
Soit 3,625€ / an

10,32%
TRI (Taux de Rendement Brut)

Exemple simplifié sans prise en compte du délai de jouissance et coupon annualisé. Hors prise en compte des frais divers et de la fiscalité

L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les performances passées ne sont pas nécessairement constantes dans le temps et ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables.Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

EXEMPLE D'UNE SEQUENCE DE FLUX - CRASH TEST

Chronique simplifiée de flux bruts pour un investissement en usufruit de SCPI en direct pendant 8 ans

WENOVA
Wenova Usufruit 2

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les chiffres présentés ici représentent l'évolution du marché des SCPI souscrites en direct, et non par l'intermédiaire d'un fonds. Le capital, la liquidité et le rendement ne sont pas garantis. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

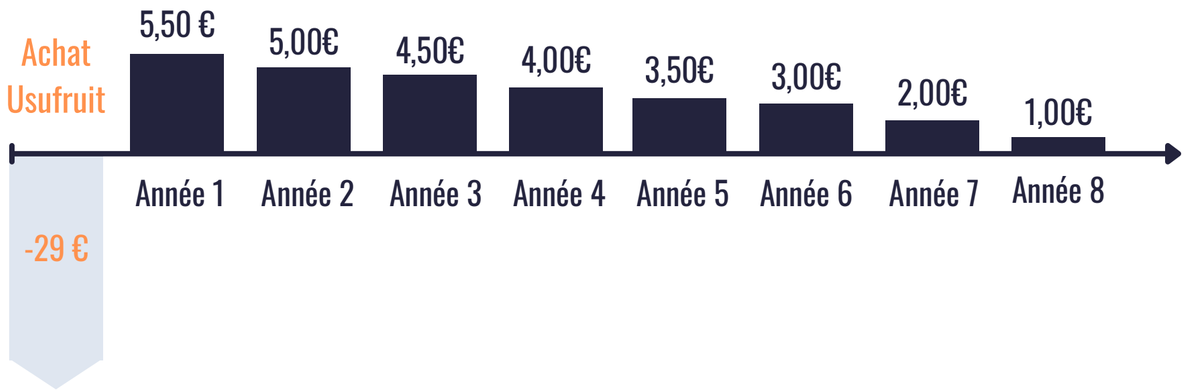
Hypothèses :

8 ans
Durée du démembrement

29€
Valeur de l'usufruit moyen sur 8 ans
(29% du prix de la SCPI à 100€ en pleine propriété)

5,5% à 1%
Coupon annuel de la SCPI en pleine propriété, base 100€

Données non contractuelles. Elles ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.



CRASH TEST : Simulation d'une forte baisse annuelle du coupon. Ce scénario illustratif suppose une crise majeure et inédite sur des milliers d'immeubles en France et en Europe, et sur toutes les typologies d'actifs (Résidentiel, bureau, logistique, santé...)

Retour sur investissement :

28,5€
Total des flux sur la période
soit -0,5 €
de moins-value brute

29€
Amortissement de l'usufruit sur la période
Soit 3,625€ / an

-0,48%
TRI (Taux de Rendement Brut)

Exemple simplifié sans prise en compte du délai de jouissance et coupon annualisé. Hors prise en compte des frais divers et de la fiscalité

L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les performances passées ne sont pas nécessairement constantes dans le temps et ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables.Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

FISCALITÉ DU FONDS LIÉE AUX REVENUS FRANCAIS ET ÉTRANGERS

Une optimisation comptable

WENOVA
Wenova Usufruit 2

L'acquisition d'usufruit de parts de SCPI permet de capter des flux de revenus locatifs réguliers tout en bénéficiant d'une mécanique de rendement optimisée fiscalement grâce à l'amortissement de l'usufruit sur la durée du démembrement, ainsi que de l'origine des loyers (FR ou étrangers)

- ✓ L'usufruit est **amortissable** comptablement sur sa durée
- ✓ Les revenus issus des usufruits étrangers sont taxés localement dans les pays où se situe l'actif immobilier et ne sont donc pas taxés en France, sous réserve de convention fiscale. Ainsi il est possible de créer un déficit reportable sur les autres bénéfices, optimisant le TRI final.

Hypothèses : Investissement de 100k€ en usufruit 8 ans (clé 29%), distribution annuelle en pleine propriété de 5.5%.

Données non contractuelles. Elles ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

	Scénario 100% France	Scénario 75% France 25% Europe	Scénario 50% France 50% Europe	Scénario 0% France 100% Europe
REVENUS TOTAUX ANNUELS *Les chiffres ont été arrondis*	***19 000 €*** ***= (100 000 € / 29%) x 5,5%***	***19 000€*** ***= (100 000 € / 29%) x 5,5%***	***19 000€*** ***= (100 000 € / 29%) x 5,5%***	***19 000€*** ***= (100 000 € / 29%) x 5,5%***
Part des Revenus Français annuels	*19 000 €*	*14 250€*	*9 500€*	*0€*
Part des Revenus Etrangers annuels	*0 €*	*4 750 €*	*9 500€*	*19 000€*
AMORTISSEMENTS	***-12 500 €*** ***= 100 000 € / 8 ans***	***-12 500 €*** ***= 100 000 € / 8 ans***	***-12 500 €*** ***= 100 000 € / 8 ans***	***-12 500 €*** ***= 100 000 € / 8 ans***
RÉSULTAT SOUMIS À L'IS DU FONDS SAS WENOVA USUFRUIT 2 *Les chiffres ont été arrondis*	***6 500 €*** ***= 19 000€ - 12 500€***	***1 750 €*** ***= 14 250€ - 12 500€***	***-3 000€*** ***= 9 500€ - 12 500€***	***-12 500€*** ***= 0€ - 12 500€***

Les performances passées ne sont pas nécessairement constantes dans le temps et ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

SOMMAIRE

1. WENOVA ASSET MANAGEMENT

2. LE DÉMEMBREMENT

3. WENOVA USUFRUIT 2



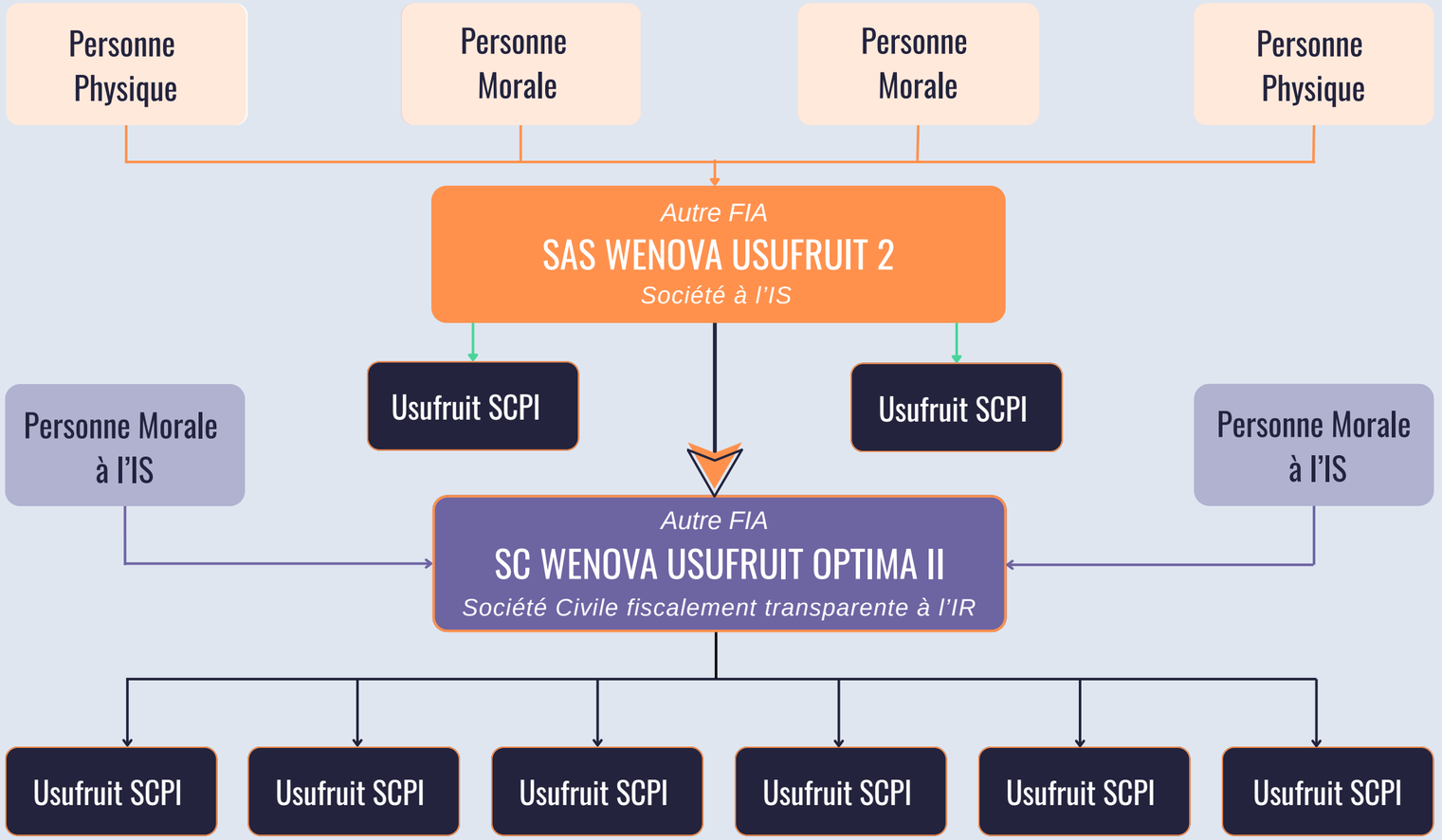
WENOVA

STRUCTURATION WENOVA USUFRUIT 2

Détails de la structuration du Fonds Wenova Usufruit 2

WENOVA
Wenova Usufruit 2

La **SAS Wenova Usufruit 2** met en œuvre une stratégie d'investissement **direct et indirect** dans l'usufruit de parts de SCPI, s'appuyant notamment sur la **SC Wenova Usufruit Optima II**, bénéficiant d'un régime fiscal transparent et d'une orientation tournée vers les SCPI européennes.



Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie

*Le traitement fiscal dépend de la situation de l'investisseur. Ce document est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux. Veuillez vous référer à la note fiscale du Fonds. Wenova AM ne garantit pas le traitement fiscal des revenus des SCPI.

WENOVA USUFRUIT 2

Une structuration en lien avec des acteurs reconnus

Commissaire aux Comptes : mazars

Dépositaire : ODDO BHF

Avocat Fiscaliste : CMS Francis Lefebvre

Association professionnelle : FRANCE INVEST

WENOVA USUFRUIT 2

Les partenaires Sociétés de Gestion sélectionnés pour leurs SCPI

ARKEA REIM

IROKO

ALDERAN aller plus loin

epsicap REIM

EDMOND DE ROTHSCHILD

remake asset management

CONSULTIM ASSET MANAGEMENT

Sofidy

ALTIXIA REIM

SOGENIAL IMMOBILIER

Norma Capital Bien placé pour investir

ALTAREA INVESTMENT MANAGERS

HSBC

ATLAND VOISIN

MATA CAPITAL

PAREF MORE THAN REAL ESTATE

mnk PARTNERS

ADVENIS

THEOREIM

PERIAL ASSET MANAGEMENT

RÉSUMÉ : WENOVA USUFRUIT 2

Grandes caractéristiques du Fonds Wenova Usufruit 2

WENOVA
Wenova Usufruit 2

Veuillez vous référer au Document d'Information du Fonds et document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

TRI cible

Objectif de TRI de

6 à 8% net de frais et fiscalité de la SAS

L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Ce produit présente un risque de perte en capital.

Durée cible

8 ans

Hors prorogation de deux fois deux an maximum, à l'initiative de la société de gestion. La durée cible du fonds est de 8 ans.

Souscription

- Minimum de 100k€
- Personne Physique et Morale
- Nominatif
- Assurance vie Luxembourgeoise ou PEA

Réservé aux investisseurs éligibles

Caractéristiques du Fonds

- **Distributions trimestrielles**
- Un délai de jouissance de 5 mois
- Diversification importante
- Des partenaires de premier rang

Fiscalité optimisée*

- Eligible au **PEA** et PEA-PME
- **Flat Tax** pour les PP *(IR sur option)*
- IFI uniquement sur la valeur des actifs
- IS de la SAS Wenova Usufruit optimisé par les **amortissements** comptables et SCPI EU

*Se référer à la note fiscale

Profil de Risque SRI

3 sur 7

La catégorie la plus faible ne signifie pas sans risque. Les données historiques utilisées pour le calcul de l'indicateur de risque pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur. La catégorie de risque associée à ce produit n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière
PM: Personne Morale / PP : Personne Physique

*Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables. Veuillez vous référer à la note fiscale du Fonds.

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

Profil de risque

WENOVA

Wenova Usufruit 2

Préalablement à toute souscription, il est important de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le règlement du Fonds.

Risque de perte en capital	La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts afin que la Société réalise ses objectifs d'investissement. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Actions durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.
Risque de liquidité	L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide.
Risque lié à la gestion discrétionnaire	Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.
Risque lié aux sociétés de gestion des SCPI	La performance et le rendement générés par les Actifs Immobiliers détenus indirectement par l'intermédiaire des SCPI reposent en grande partie sur l'expertise des équipes de gestion des sociétés de gestion des SCPI, ainsi que leur capacité à mettre en œuvre la stratégie d'investissement de chacune des SCPI et à générer un rendement pour leurs investisseurs.
Risque lié à la valorisation des SCPI	La Valeur Liquidative des Actions de la Société pourrait ne pas refléter la valeur exacte de son portefeuille compte-tenu, notamment, du fait que les méthodes d'évaluation utilisées dépendent, en partie, de données chiffrées fournies par les SCPI que la Société de Gestion ne sera pas toujours en mesure de vérifier. Il n'existe aucune garantie que le produit final de cession d'un investissement reflète la valorisation qui en a été faite au sein des valorisations périodiques mises à la disposition des Associés.
Autres Risques	Risques de contrepartie, Risque Immobilier, Risque de durée, Risques en matière de durabilité, Risque liés à l'environnement économique. Pour plus d'informations veuillez vous référer à l'Article 4.5 du règlement du Fonds.

PROFIL DE RISQUE (SRI)*



Risque plus faible,
rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé,
rendement potentiel plus élevé.

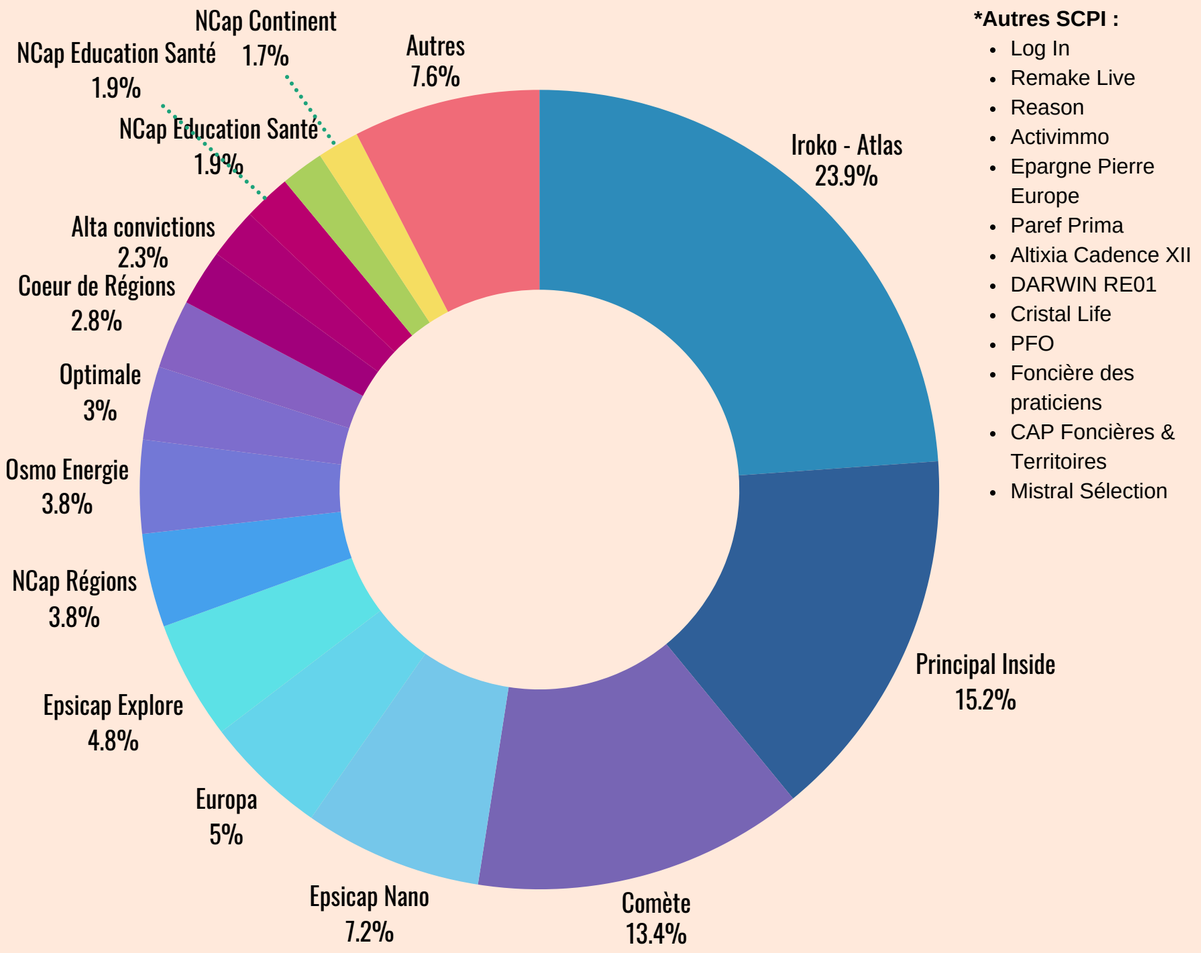
*La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».
Les données historiques utilisées pour le calcul de l'indicateur de risque pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur.
La catégorie de risque associée à ce produit n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps

LE PORTEFEUILLE D'USUFRUIT DÉJÀ ACQUIS

Portefeuille du fonds Wenova Usufruit 2 - Janvier 2026

WENOVA
Wenova Usufruit 2

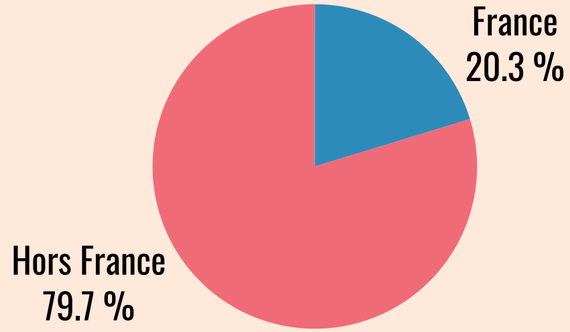
Répartition des montants d'usufruit acquis par SCPI - Janvier 2026



***Autres SCPI :**

- Log In
- Remake Live
- Reason
- Activimmo
- Epargne Pierre Europe
- Paref Prima
- Altixia Cadence XII
- DARWIN RE01
- Cristal Life
- PFO
- Foncière des praticiens
- CAP Foncières & Territoires
- Mistral Sélection

Répartition géographique pondérée des investissements



Sociétés de gestion en portefeuille

IROKO · ARKEA REIM · ATLAND VOISIN
Principal Asset Management · Norma Capital · MATA CAPITAL
remake asset management · Alderan · SOGENIAL IMMOBILIER
EDMOND DE ROTHSCHILD · epsicap REIM · ALDERAN aller plus loin

L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les performances passées ne sont pas nécessairement constantes dans le temps et ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

FONDS WENOVA USUFRUIT 2

Caractéristiques générales du Fonds Autre FIA Wenova Usufruit 2

WENOVA
Wenova Usufruit 2

Veuillez vous référer au Document d'Information et DIC PRIIPS avant de prendre toute décision finale d'investissement.
Le Fonds Wenova Usufruit 2 n'est pas un Fonds à capital garanti

Dénomination	**SAS WENOVA USUFRUIT 2**
Forme juridique	**Autre FIA** (Fonds d'Investissement Alternatifs) constitué sous la forme d'une Société de type SAS à capital variable
Souscription initiale Minimum	Actions A : minimum 100 000€ / Investisseurs Autorisés, tels que définis à l'Article 5.1
Période de souscription	Douze (12) mois à compter de la Date de Constitution (date d'immatriculation : 16/09/2025), prorogeable deux fois six (6) mois à l'initiative de la société de gestion
Durée du Fonds	8 ans à compter de la Date de Constitution (16/09/2025) - éventuellement prorogeable de deux fois deux (2) ans à l'initiative de la Société de Gestion
Objectif de Performance	TRI de 6 à 8% net de frais et d'IS de la société SAS Wenova Usufruit 2 *L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Ce produit présente un risque de perte en capital.*
Profil de Risque SRI	Niveau 3 sur 7 *La catégorie la plus faible ne signifie pas sans risque. Les données historiques utilisées pour le calcul de l'indicateur de risque pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur. La catégorie de risque associée à ce produit n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.*
Prix de souscription	• Jusqu'au 1er jour du 4ème mois, le Prix d'une Action est égale à cent (100) euros • Par la suite, à la Valeur Liquidative du Fonds établie en fin de mois
Valeur Liquidative (VL)	• Pendant la période de commercialisation, VL mensuelle à partir du 4ème mois • A l'issue de la période de commercialisation, VL trimestrielle
Distribution / Coupon	Trimestrielle
Délais de Jouissance	5 mois *Les droits financiers attachés aux Actions entrent en jouissance le premier (1) jour du sixième (6) mois.*
Période de Blocage	Les rachats d'Actions ne sont pas autorisés avant une période de un (1) an à compter de leur émission. Commission de 10% de la VL après. Cession Libre possible
Taille Cible du Fonds	20 000 000 Euros
Frais de gestion annuels	1,95% maximum du montant des souscriptions
Commission de souscription	6% maximum du montant de la souscription
Frais Indirects rétrocédés	Les commissions de souscription rétrocédées par une SCPI bénéficieront en totalité et exclusivement au Fonds Wenova Usufruit 2

Cette présentation est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au Document d'Information de l'Autre FIA et document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.
Ce document a été préparé par Wenova Asset Management ("Wenova AM"), une société par actions simplifiée agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l' "AMF") en tant que société de gestion de portefeuille AIFM sous le numéro d'agrément GP-202212 (la "Société de gestion").

Cette présentation est diffusée uniquement pour l'information des personnes auxquelles elle est adressée afin qu'elles puissent envisager un investissement dans la SAS Wenova Usufruit 2 (le "Fonds")

L'AMF a autorisé la Société de gestion à commercialiser les parts du Fonds auprès d'investisseurs en France. L'AMF n'a pas encore autorisé la Société de gestion à commercialiser les parts du Fonds dans d'autres Etats membres de l'Union européenne que la France. Les investisseurs potentiels situés dans de tels Etats déclarent et reconnaissent qu'aucune offre ou sollicitation directe ou indirecte ni aucun placement n'a été réalisé à l'initiative de la Société de gestion ou de ses mandataires.

Ce document, qui n'est pas définitif, n'a aucune valeur contractuelle et est susceptible d'être modifié.
Cette présentation est la propriété de la Société de gestion. Elle ne peut être ni distribuée, ni publiée, ni reproduite, en tout ou partie, et les informations contenues ne peuvent pas être divulguées à des tiers par ses destinataires sans l'accord préalable écrit de la Société de gestion. En réceptionnant cette présentation, chaque destinataire accepte les restrictions mentionnées ci-dessus, et s'engage à détruire cette présentation en cas de non-intérêt.

Un investissement dans le Fonds comporte des risques significatifs du fait, entre autres, de la nature des investissements que le Fonds envisage de réaliser. Il ne peut y avoir aucune assurance que le taux de rendement attendu du Fonds puisse être atteint ou même que le Fonds puisse, à son terme, restituer aux porteurs de parts du Fonds le montant du capital qu'ils ont investi dans le Fonds. Les investisseurs potentiels doivent donc posséder les capacités et les moyens financiers d'accepter les risques, en particulier de perte en capital, et l'absence de liquidité.

Cette présentation ne doit pas être considérée comme étant, de la part de la Société de gestion ou de l'équipe de gestion, la fourniture de conseils de nature financière, juridique ou fiscale, elle ne constitue pas une recommandation d'investir dans le Fonds. Chaque investisseur potentiel doit consulter ses propres conseils relatifs aux questions juridiques, fiscales, réglementaires, ou autres, concernant l'acquisition, la détention et la cession de parts du Fonds.
Le résumé des caractéristiques principales du Fonds doit être lu et interprété sous réserve des stipulations du règlement du Fonds dont une copie sera communiquée à chaque investisseur potentiel avant toute souscription, ainsi que le document d'informations clés, avant de réaliser un investissement dans le Fonds. En cas de contradiction, les termes du règlement prévaudront.

Wenova Asset Management - Société de gestion de portefeuille AIFM agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (agrément GP-202212)
S.A.S au capital de 540 000 euros, 912 634 508 R.C.S. FRANCE

5 rue de la Terrasse 75017 Paris France
Tel : 01 88 61 31 00 / 06 44 16 15 94
Email : contact@wenova-am.com