

SAS WENOVA USUFRUIT

REPORTING TRIMESTRIEL
T4 2025

Reporting au 1er janvier 2026

Ce produit présente un risque de perte en capital

Profil de Risque (SRI)

La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». La catégorie de risque associée à ce produit n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque plus faible — Risque plus élevé

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

INTRODUCTION

Chiffres clés du fonds

WENOVA

Reporting T4 2025

ENCOURS DU FONDS AU 01/01/2026

19 087 000 €

Montant total levé, net de frais de souscription, au 1er janvier 2026.

TRI BRUT ESTIMÉ (1)

11,60 %

TRI du fonds, net de fiscalité du Fonds (IS) et brut de frais du fonds et de fiscalité individuelle de l'investisseur. Il est établi avec des hypothèses de stabilité des taux de distribution, d'absence d'inflation ou d'indexation des loyers.

DISTRIBUTION AU 01/01/2026

4,51 € par Part A

Montant distribué* aux actionnaires en jouissance au 1er janvier 2026 pour les parts émises lors de la constitution du fonds à 100 €, avant fiscalité individuelle de l'investisseur (à l'IS ou flat tax).

distribution au prorata de la durée de détention sur le trimestre passé

DISTRIBUTIONS CUMULÉES

13,54 € par Part

Ce montant reflète les distributions nettes aux actionnaires, avant fiscalité individuelle (flat tax ou IS sur les résultats), cumulées depuis la première distribution, incluant le trimestre du présent rapport.

(1) 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.

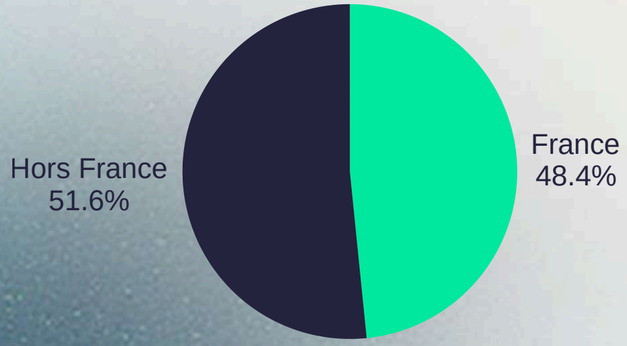
INTRODUCTION

Vue d'ensemble du rapport trimestriel

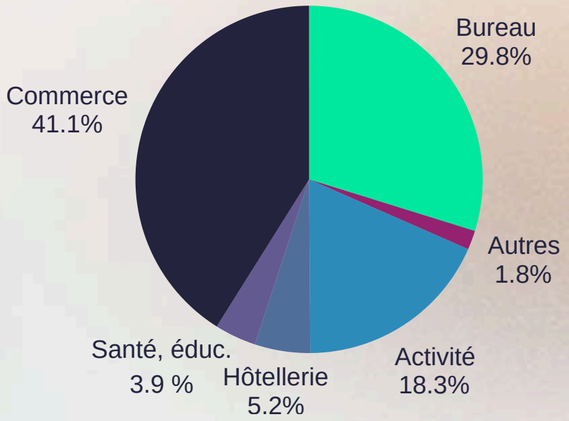
WENOVA

Reporting T4 2025

Répartition géographique Pondérée par la valeur (2)



Répartition par typologie de SCPI Pondérée par la valeur



CHIFFRES CLÉS

19 087 000 €

Encours total du fonds à la date du présent rapport.

42 SCPI

Nombre de SCPI distinctes dans le portefeuille de Wenova Usufruit à la date du présent rapport.

13,54 €

Montant distribué pour les deux derniers trimestres, soit un montant annualisé de 18,06 % par part.

11,60 % TRI brut estimé (1)

TRI du fonds, net de fiscalité française et étrangère, brut de frais du fonds et de fiscalité individuelle de l'investisseur.

PRINCIPALES SOCIÉTÉS DE GESTION PARTENAIRES DE WENOVA USUFRUIT

IROKO · epsicap REIM · Edmond de Rothschild

Alderan · Norma Capital · ARKEA REIM

remake asset management · inter invest Solutions d'investissement innovantes · mnk PARTNERS

ATLAND VOISIN · Foncière MAGELLAN · SwissLife

ADVENIS · PAREF More than real estate · THEOREIM

CONSULTIM ASSET MANAGEMENT · Principal Asset Management · FIDUCIAL

SOGENIAL · ALTIXIA · HSBC

MATA CAPITAL · ALTAREA Investment Managers · Sofidy

(1) 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.

(2) Le régime fiscal dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur et peut évoluer dans le temps. De plus, nous ne garantissons pas le traitement fiscal des revenus européens ni le pourcentage du Fonds investi en Europe.

ETAT DU PORTEFEUILLE

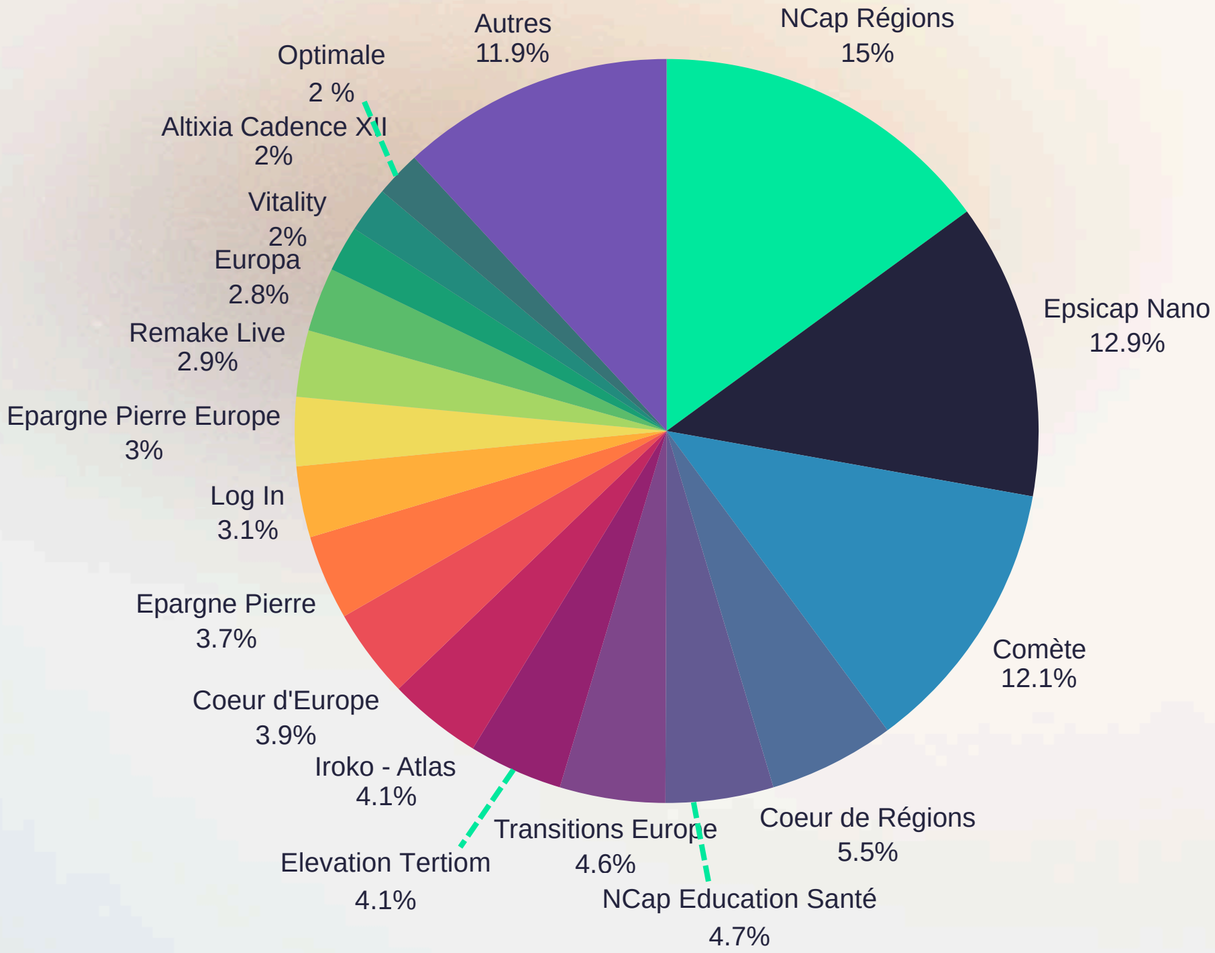
Montants des investissements

WENOVA
Reporting T4 2025

Parts sponsors

Pour certaines SCPI, Wenova Usufruit ne possède que des parts sponsors (parts acquises à un prix préférentiel). Celles-ci sont notamment :

- Iroko - Atlas,
- Vitality,
- Elevation Tertiom,
- Darwin,
- Edmond de Rothschild



***Autres SCPI:**
NCap Continent
Activimmo
DARWIN RE01
Osmo Energie
Paref Prima
Alta convictions Reason
Principal Inside
Cristal Life
Paref Hexa
Iroko Zen
Paref Evo
Foncière des praticiens
ATREAM Hôtels
PFO
Sofidy Europe Invest
Elialys
Coeur d'Avenir
Epsicap Explore
Eden
Upêka

(1) 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.

DISTRIBUTIONS NETTES

Dernières distributions et rétrocessions

WENOVA

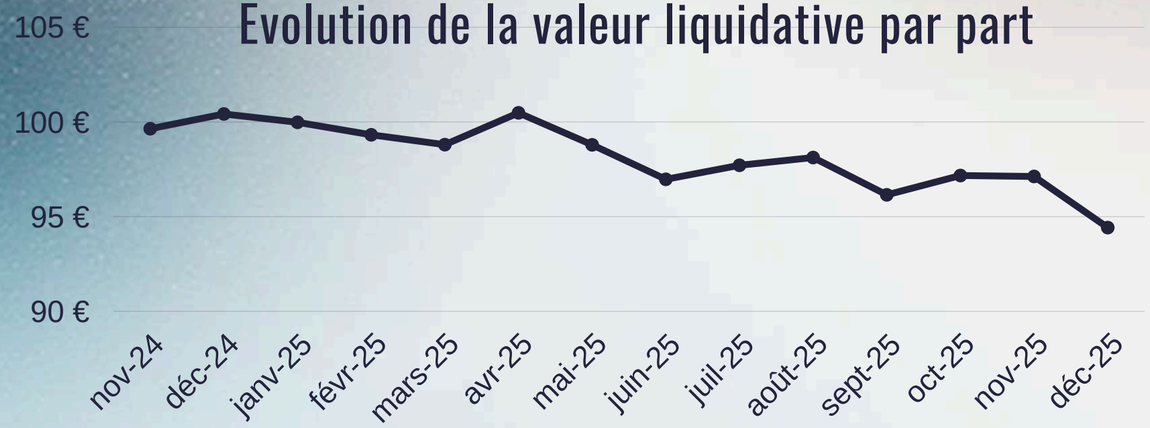
Reporting T4 2025

4,52 %	4,51 %	4,51 %	
JUIL. 2025	**OCT. 2025**	**JANV. 2026**	**AVR. 2026**
160.298,13 €	258.722,66 €	471.288,79 €	

Le troisième coupon trimestriel de Wenova Usufruit a été versé aux investisseurs en jouissance en janvier 2026 et s'élève à **4,51 %**, soit 4,51 € par part de 100 €.

La prochaine distribution est prévue au mois d' avril 2026.

Evolution de la valeur liquidative par part



La valeur liquidative du Fonds a vocation à être nulle au terme du fonds.

Cumul des distributions nettes par part



(1) 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.

PERFORMANCES PRÉVISIONNELLES NETTES

Performance et flux nets du portefeuille

WENOVA

Reporting T4 2025

42 SCPI

Nombre de SCPI en portefeuille

19 Md€

Encours total des SCPI en portefeuille

2 242 actifs immobiliers

Total d'actifs immobiliers détenus par les SCPI en portefeuille

PROFIL DE RISQUE (SRI)

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque plus faible — Risque plus élevé

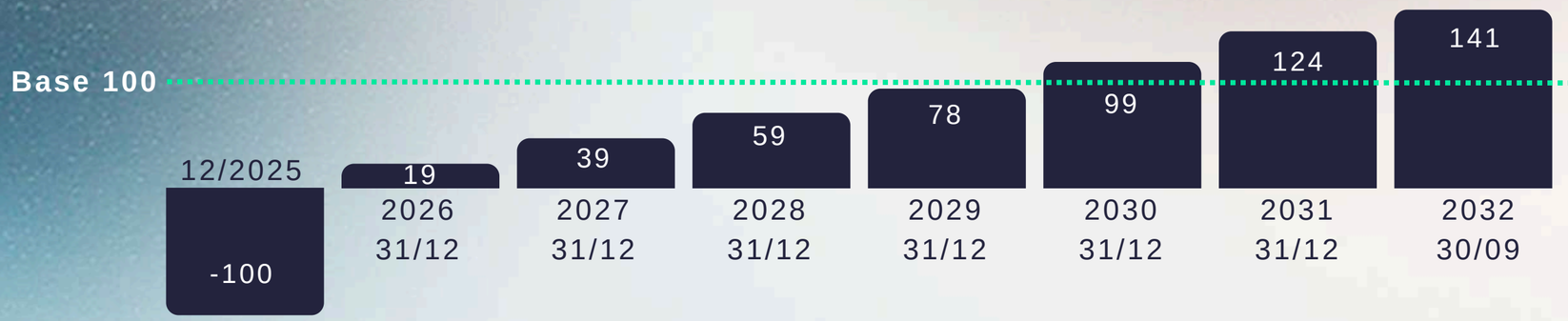
TRI NET ESTIMÉ (1)

8,35 %

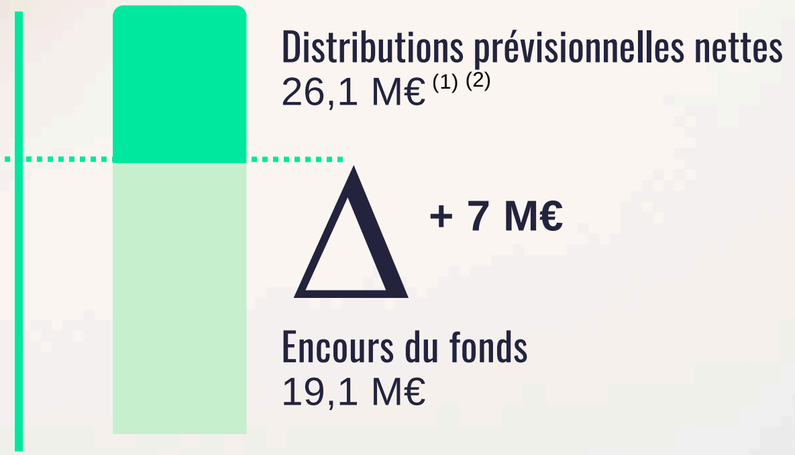
Le TRI est estimé net de frais et de fiscalité du fonds et avant fiscalité individuelle de l'investisseur (flat tax pour les personnes physiques et IS pour les personnes morales).

Tableau des flux financiers estimatifs nets (2)

Sur une base 100 pour un investisseur entré en juin 2025



Sur la période d'investissement de 8 ans, le multiple prévisionnel net de frais et de fiscalité du fonds se situe entre 1,41 et 1,58.



(1) 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.

(2) Net de frais et de fiscalité du fonds et avant fiscalité individuelle de l'investisseur (flat tax pour les personnes physiques et IS pour les PM).

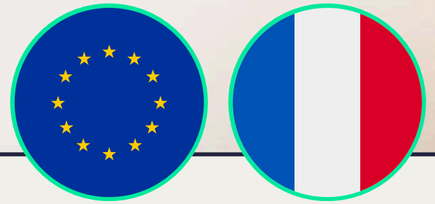
FISCALITÉ

Détails sur la fiscalité du fonds

WENOVA

Reporting T4 2025

DÉTAILS SUR LA FISCALITÉ



Le traitement fiscal varie selon la localisation des actifs.
Pour les actifs français, la quote-part de résultat s'intègre directement au bénéfice imposable du fonds (IS).
En revanche, pour les actifs européens,(2) la fiscalité s'applique dans le pays de détention des immeubles (à la source).

Dans les deux cas, l'amortissement de l'usufruit minore la base imposable, tandis que les revenus étrangers peuvent même ouvrir droit à un crédit d'impôt.

EXEMPLE :

Poste	SCPI 100% France	SCPI 100% Allemagne(2)
Coupons (investissement de 100 k€ ; 10 ans)	12 000€	12 000€
Base imposable	12 000€	-
Amortissement déductible	10 000€	10 000€
Résultat fiscal	2 000€	**-10 000 €** **déficit reportable**
IS à payer	500€	0€
Revenu net	11 500€	12 000€
Rendement net	**11,50%**	**12,00%**

IMPACT DE LA FISCALITÉ SUR LA PERFORMANCE



Plusieurs SCPI ayant une part significative de leurs investissements dans l'Union Européenne et en dehors de la France ont été ciblées par Wenova Usufruit, ce qui a un impact favorable sur le TRI net d'imposition française (IS) du fonds.

Il est en effet prévu que le TRI brut d'imposition française et net d'imposition européenne soit équivalent au TRI net après imposition française du fonds considérant l'impact des amortissements déductibles sur l'imposition à payer. (1) (2)

(1) 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.

(2) Le régime fiscal dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur et peut évoluer dans le temps. De plus, nous ne garantissons pas le traitement fiscal des revenus européens ni le pourcentage du Fonds investi en Europe.

PERFORMANCES PRÉVISIONNELLES

Performance du fonds d'investissement

WENOVA

Reporting T4 2025

PRÉCISIONS SUR LE TRI BRUT ESTIMÉ

Le TRI brut estimé du fonds est net de fiscalité et brut de frais du fonds et de fiscalité individuelle de l'investisseur.

Nous avons retenu **3 scénarios** visant à estimer le TRI brut tel que défini :

Stable

11,60 %[1]

Dans ce scénario, les coupons sont considérés hors inflation et dans des conditions de **stabilisation** des distributions actuelles des SCPI détenues.

Dégradé

10,40 %[1]

Dans ce scénario, les coupons actuels **sont progressivement** diminués pour atteindre l'objectif cible de performance annoncé par les SCPI.

Stressé

6,50%[1]

Dans ce scénario, les coupons perçus sont **immédiatement** diminués sur l'intégralité de la période à 12% de moins l'objectif cible de performance annoncé par les SCPI.

TRI ESTIMÉ SUR NOS SCPI LES PLUS REPRÉSENTÉES - DISTRIBUTION STABLE

SCPI	Allocation	Multiple	TRI brut estimé
NCap Régions	15,00%[1]	1,47	9,76%
Epsicap Nano	12,89%[1]	1,55	12,39%
Comète	12,09%[1]	1,72	16,29%
Coeur de Régions	5,51% [1]	1,57	11,40%
NCap Education Santé	4,69% [1]	1,24	5,17%

(1) 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.

FRAIS ET COMMISSIONS T4 2025

Récapitulatif des frais et commissions liés au fonds d'investissement

WENOVA
Reporting T4 2025

FRAIS DU FONDS POUR LE T4 2025

Poste	Montant
Expert-comptable	-5.000 €
Dépositaire	-4.375 €
Commissaire aux comptes	-2.000 €
Expert indépendant AIFM	-750€
Sous-total corporate	**-12.125 €**
Frais de gestion	-56.555 €
Frais de constitution	-26.667 €
Total	**-95.347 €**

RÉTROCESSIONS ACQUISES AU FONDS

+ 44.664,12 €

Les rétrocessions (commissions de souscriptions rétrocédées par les SCPI) ont vocation à être redistribuées aux investisseurs.

A titre comparatif, sur le trimestre objet du présent rapport, les rétrocessions représentent environ **47%** du montant des frais du fonds rapportés sur le trimestre.

(1) 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.

DÉFINITIONS

Précisions sur les termes employés

WENOVA

Reporting T4 2025



Rétrocessions acquises au fonds

Les commissions de souscription rétrocédées par les sociétés de gestion à Wenova Usufruit lors de l'acquisition de parts démembrées de SCPI sont acquises au fonds et seront intégralement reversées aux investisseurs.



TRI brut estimé

LeTRI brut estimé du fonds est net de fiscalité et brut de frais du fonds et de fiscalité individuelle de l'investisseur. Il est établi avec des hypothèses de stabilité, d'absence d'inflation et d'indexation des loyers, et les conditions actuelles du marché. (1)



Encours du fonds

Il s'agit du total de capital collecté par le fonds, représenté par l'ensemble des souscriptions versées par les investisseurs depuis le début de la période de collecte jusqu'à la date du présent rapport.



Parts sponsors

Les parts sponsors sont des parts réservées aux premiers investisseurs historiques d'une SCPI. Elles offrent des conditions préférentielles pour favoriser le lancement du support.



Multiple net prévisionnel

Le multiple net prévisionnel est le ratio estimé entre les gains et l'investissement initial. Il est net de frais et de fiscalité du fonds, mais brut de fiscalité individuelle de l'investisseur.(1)



Valeur liquidative

La valeur liquidative correspond au prix unitaire d'une part du fonds. Elle est calculée en divisant l'actif net total par le nombre de parts en circulation à une date donnée.

(1) 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.

DISCLAIMERS

Risques et avertissements

WENOVA

Reporting T4 2025

RISQUES

Préalablement à toute souscription, il est important de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le Document d'Information 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 aux sociétés de gestion des SCPI
La performance et le rendement générés par les Actits 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.

Wenova Asset Management - Société de gestion de portefeuille AIFM agréée par l'AMF agrément GP-202212) S.A.S au capital de 537 500 €, 5 rue de la Terrasse, Paris 75017

Email: contact@wenova-am.com
Tel: 01 88 61 31 00

AVERTISSEMENTS

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 (I" "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 (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 consells 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.