

Bulletin d'information et actualités n°3

Septembre 2023



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



*Image d'un coliving développé par Wenova Asset Management
Réalisation architecturale : agence Friedmann et Versace*



L'EDITO DU 15 SEPTEMBRE 2023

Dans un environnement où les taux d'intérêt semblent trouver un plateau haut après des mois de hausse, le marché immobilier résidentiel affiche une résilience étonnante, et cela malgré une baisse significative des volumes de transactions. Cette apparence de stabilité des prix masque d'importantes disparités en fonction de la localisation, de la qualité de l'actif et de la situation du vendeur.

La faiblesse du chômage, la hausse des salaires, ainsi que l'abondance de la masse monétaire préservent actuellement le marché du résidentiel d'une forte chute mais semblent affecter davantage l'immobilier tertiaire. On peut penser que l'interventionnisme des banques centrales a clairement modifié le fonctionnement naturel de l'économie depuis la COVID. En outre, cette résilience apparente peut également s'expliquer par le fait que le résidentiel n'est pas un marché aussi financiarisé que peut l'être l'immobilier professionnel.

Ces facteurs d'incertitudes incitent aujourd'hui de nombreux propriétaires et futurs propriétaires à reporter leurs projets d'achat ou de vente ; ils ne reviendront sur le marché que lorsque celui-ci offrira plus de visibilité et moins de volatilité. Ainsi, les vendeurs qui se présentent sur le marché immobilier dans ce contexte, savent pertinemment que les prix seront fermement négociés par les acheteurs restants. De ce fait, le marché actuel crée un environnement propice aux négociations, particulièrement pour les ventes forcées d'actifs ayant un DPE de mauvaise qualité.

Parallèlement, en cette rentrée de septembre, la tension sur le marché locatif semble atteindre un niveau inédit. La législation sur les logements énergivores, l'arrêt du neuf, et le transfert des acheteurs sur le marché locatif, accentuent fortement les tensions. Un marché en pénurie, combiné à une période inflationniste, provoque invariablement une forte hausse des loyers. Nous pouvons déjà constater ce phénomène dans les grandes villes, où les loyers connaissent une hausse spectaculaire.

Cela suggère que la période qui s'engage, sera celle du locatif, à condition d'être en mesure de négocier les bons produits aux bons endroits et aux meilleurs prix.

L'immobilier résidentiel géré semble de fait avoir la préférence de nombreux investisseurs dans ce contexte, anticipant tout comme nous les effets de l'inflation sur les loyers futurs. Notre stratégie, basée sur l'acquisition avec d'importantes décotes de biens dégradés dans un objectif de rénovation et de densification locative (Coliving), prend tout son sens dans cet environnement de taux élevés et inflationniste.

Le FPCI Wenova Living, à la faveur d'une phase de sourcing et d'investissement soutenue durant cette première année, a sécurisé 16 projets immobiliers pour un montant cumulé de 13 millions d'euros d'acquisition, et représentant un investissement global de 19 millions d'euros (travaux, notaire, mobilier, architecture...). Les travaux des premiers projets acquis avancent désormais à très bon rythme et nous devrions finaliser les travaux de plusieurs résidences de Coliving avant la fin d'année. Par ailleurs, notre phase d'investissement continuera tout au long de 2023 et 2024.



ACTUALITÉS *(Suite)*

Septembre 2023

Nos choix d'investissement se concentrent principalement sur des actifs ayant un DPE inférieur à E, nécessitant une rénovation importante, permettant d'optimiser ou d'augmenter les surfaces. Ces actifs sont également proposés par des vendeurs ouverts à d'importantes négociations.

Depuis le mois de juin dernier, nous avons noté que de nombreux investisseurs et partenaires avaient besoin d'avoir une meilleure visibilité sur les portefeuilles des fonds non cotés. L'annonce récemment faite par de nombreuses sociétés de gestion d'abaisser les prix des parts de leurs SCPI a amplifié ce besoin de transparence dans le secteur de l'immobilier, qu'il s'agisse de SCPI ou non.

Dans ce contexte, et après seulement 10 mois d'activité du Fonds, nous avons choisi d'offrir un maximum de visibilité à nos partenaires et investisseurs. Durant la période estivale, nous avons donc fait procéder à des valeurs d'expertise de nos actifs, réalisées par des évaluateurs indépendants.

Je peux d'ores et déjà vous annoncer que les valeurs d'expertises reçues jusqu'à présent s'avèrent supérieures à nos attentes initiales. Nous espérons ainsi être en mesure de vous communiquer la valeur liquidative des parts du Fonds FPCI Wenova Living d'ici la fin septembre 2023 au plus tard.

Tout en gardant à l'esprit que notre stratégie se déploiera sur le moyen terme, nous estimons qu'il est essentiel de pouvoir effectuer des cessions d'actifs à plus court terme. Cela afin de cristalliser des performances tout en initiant un second cycle d'investissement souvent très pertinent financièrement (réinvestissement des plus-values de cession). Dans cette optique, des discussions ont été initiées avec certains partenaires et nous sommes déjà à un stade très avancé dans les négociations concernant plusieurs cessions d'actifs du Fonds.

Enfin, nous tenons à vous informer que nous allons proroger la période de souscription du Fonds pour une durée de six mois, sauf clôture anticipée. À partir du 9 novembre une prime d'égalisation sera donc mise en place pour les nouveaux investisseurs et cela jusqu'à la clôture des souscriptions. Cette décision nous permettra ainsi de continuer à saisir de nombreuses opportunités de création de valeurs dans ce contexte de marché très favorable à la stratégie du FPCI Wenova Living.

Jordan Parmast

Président de WENOVA Asset Management

WENOVA
— ASSET MANAGEMENT —

Dates clés du FPCI Wenova Living :

Début d'activité : 08/11/2022

1er closing : 08/11/2023

Prime d'émission de 2,5% à partir du 09/11/2023

2ème closing : 08/05/2024, hors clôture anticipé

Durée cible du Fonds : 6 ans à partir du 08/11/2022



REPUBLIQUE FRANÇAISE



LE PORTEFEUILLE

Septembre 2023

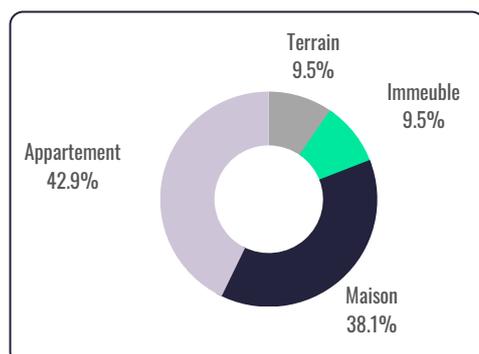
Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis.

SYNTHESE AU 8 SEPTEMBRE 2023

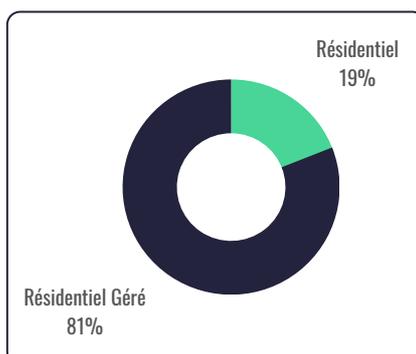
N° projet	Ville	Typologie	Type	Travaux	Prix achat hors droit	Total projet (AEM + travaux + divers)	% Plus-Value projet cible	% TRI projet cible	Status	Projet
1	Issy les Moulineaux, 92130	Résidentiel géré - Coliving	Immeuble	Rénovation	1 130 000 €	1 537 649 €	27%	61%	Acquis	Immeuble à rénover en coliving
2	Nanterre, 92000	Résidentiel géré - Coliving	Maison	Rénovation	930 000 €	1 384 707 €	27%	59%	Acquis	Maison ancienne à rénover en coliving
3	Nanterre, 92000	Résidentiel géré - Coliving	Terrain à bâtir	Construction	0€ (division foncière)	599 638 €	82%	155%	Acquis	Maison à construire (PC), coliving
4	Colombes, 92700	Résidentiel géré - Coliving	Immeuble	Rénovation	980 000 €	1 465 660 €	33%	73%	Acquis	Immeuble à rénover en coliving
5	Villejuif, 94800	Résidentiel géré - Coliving	Maison	Rénovation	619 000 €	997 527 €	41%	91%	Acquis	Maison ancienne à rénover en coliving
6	Fontenay-aux-Roses, 92260	Résidentiel géré - Coliving	Maison	Rénovation	841 000 €	1 444 830 €	31%	70%	Acquis	Maison ancienne à rénover en coliving
7	Le Kremlin Bicêtre, 94270	Résidentiel géré - Coliving	Appartement	Rénovation	317 000 €	425 576 €	19%	43%	Acquis	Appartement ancien à rénover en colocation
8	Paris, 75003	Résidentiel	Appartement	Rénovation	2 080 000 €	2 424 000 €	20%	45%	Sous promesse	Appartement ancien à rénover en 3 lots haut de gamme
9	Paris, 75002	Résidentiel	Appartement	Rénovation	1 200 000 €	1 255 968 €	22%	40%	Sous promesse	Appartement ancien à améliorer
10	Paris, 75020	Résidentiel	Maison	Rénovation	1 100 000 €	1 374 958 €	25%	45%	Sous promesse	Maison ancienne à rénover en RP
11	Villejuif 94800	Résidentiel géré - Coliving	Maison	Rénovation	515 000 €	745 898 €	24%	53%	Sous promesse	Maison ancienne à rénover en coliving
12	Cachan, 94230	Résidentiel géré - Coliving	Maison	Rénovation	925 000 €	1 411 018 €	25%	57%	Sous promesse	Maison ancienne à rénover en coliving
13	Montreuil 93100	Résidentiel géré - Coliving	Maison	Rénovation	830 000 €	1 117 410 €	27%	61%	Sous promesse - Condition de PC	Maison ancienne à rénover en coliving
14	Nanterre, 9200	Résidentiel	Maison	Rénovation	705 000 €	935 603 €	12%	27%	Sous promesse - Condition de PC	Maison ancienne à rénover en RP ou RS
15	Nanterre, 9200	Résidentiel géré - Coliving	Terrain à bâtir	Construction	0€ (division foncière)	834 290 €	106%	190%	Sous promesse - Condition de PC	Maison à construire (PC), coliving
16	Ferney-Voltaire, 01210	Résidentiel	Appartement	Rénovation	920 000 €	1 451 800 €	26%	59%	Sous offre - Condition de PC	4 appartements à rénover en colocation
Total projet					13 092 000 €	19 406 532 €	30,2%	65%		

CHIFFRES DU PORTEFEUILLE AU 8 SEPTEMBRE 2023

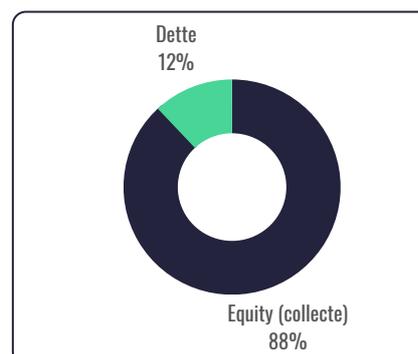
Typologie des actifs acquis (en nbre)



Typologie de logement



Endettement des sociétés projets



Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis. L'objectif de rendement est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. La cession des actifs n'est pas garantie (cf. risque d'illiquidité). Les rendements et chiffres présentés ne prennent pas en compte les frais du FPCI, ainsi que l'IS réglé par les sociétés projets.

ZOOM SUR DEUX ACTIFS

Septembre 2023

Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis.

ILE-DE-FRANCE

Nanterre Ville - 92000 / Réhabilitation

Projet : Maison - Réhabilitation en Coliving

Statut : Acquis - début des travaux en juin



Prix d'acquisition : 930 000€

Surface : 260m², soit 3 590€/m²

Coûts du projet* : 454 707€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 1 384 707€, soit 5 326€/m²

Loyer brut : 126 720€ / an, soit 9,15% de rentabilité brute

Marge estimée - objectif : 370 890€, soit une PV de 26%

*Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix de revente basé sur un rendement brut de 7,22% - Prix/m² de revente* : 6 389€/m²

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents
Septembre 2023



*prix hors mobilier

Le secteur :

Dans le 92 et dans la petite couronne parisienne, Nanterre jouxte les villes de Puteaux, Colombes, Courbevoie. La maison est située à moins de 5 minutes du centre ville de Nanterre, rue pavillonnaire et maisons bourgeoises, à 10mn à pied du RER A permettant de rejoindre Paris. Le secteur compte de nombreuses entreprises et écoles supérieures. Sa proximité avec ces lieux en fait une location idéale pour les actifs et les étudiants en cycle d'étude supérieure.

Le projet :

Le projet consiste en l'acquisition d'une maison individuelle de 260 m² en R+2 dégradé (DPE : G). Une fois transformée en maison de Coliving en intégrant le garage à la surface carrez et locative (déclaration préalable en mairie), elle offrira 12 chambres avec salles de bain privatives, des espaces communs et un vaste jardin aménagé. De plus la rénovation énergétique nous assure une performance DPE de qualité (A, B ou C). La localisation de cette maison permettra de toucher des actifs et des étudiants en écoles supérieures. Le bien sera géré par un gestionnaire de Coliving avant d'être revendu.

ILE-DE-FRANCE

Nanterre Ville - 92000 / Terrain à bâtir

Projet : Division parcellaire - construction maison

Statut : Acquis - Dépôt de PC en cours



Prix d'acquisition : N/A - division parcellaire

Surface habitable à construire : min 154m²

Coûts du projet* : 599 638€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet ttc : 599 638€, soit 3 860€/m²

Loyer brut : 73 920€ / an, soit 12,33% de rentabilité brute

Marge estimée - objectif : 419 052€, soit une marge de 82%

*Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix/m² de revente TTC* : 1 097 775€ soit 7 128€/m²

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents
Septembre 2023



*prix hors mobilier

Le secteur :

Dans le 92 et dans la petite couronne parisienne, Nanterre jouxte les villes de Puteaux, Colombes, Courbevoie. La parcelle est située à moins de 5 minutes du centre ville de Nanterre, rue pavillonnaire et maisons bourgeoises, à 10mn à pied du RER A permettant de rejoindre Paris. Le secteur compte de nombreuses entreprises et écoles supérieures.

Le projet :

Le projet consiste en une division parcellaire sur un grand terrain avec maison ancienne existante afin de construire une maison neuve en limite séparative. Un PC a été déposé. La constructibilité de la parcelle, nous permet d'avoir une emprise au sol de 62m² et de construire une maison en R+2. Dans notre hypothèse basse nous construirons 130m² habitable, dans notre hypothèse haute, nous pourrions construire 190m². L'actif sera mis en Coliving composé de 7 chambres avec des grandes parties communes avant d'être revendu.

LES ACTIFS DÉGRADÉS

Les actifs les plus dégradés seront naturellement décotés. En effet, se lancer dans des travaux lourds de réhabilitation nécessite des moyens humains et financiers très importants. Dans le cadre de l'habitat partagé et du *Coliving* nous recherchons en priorité ce type d'actif dégradé car nous devons dans tous les cas restructurer le bien afin de le densifier (surface locative) et intégrer les salles d'eau, ainsi que les parties communes.

Exemple : Photos à l'acquisition de l'actif sécurisé



LES PASSOIRES THERMIQUES

- Juillet 2022 : Interdiction d'augmenter les loyers logements classe G & F
- Janvier 2023 : Interdiction de location logements énergivores
- Janvier 2025 : Interdiction de location logements classe G
- Janvier 2028 : Interdiction de location logements classe F
- Janvier 2034 : Interdiction de location logements classe E



LES VENTES FORCÉES

Toutes les situations dites "distressed" sont autant de contextes amenant les vendeurs à céder leurs actifs avec des décotes plus ou moins importantes.



DENSIFICATION LOCATIVE ET AGRANDISSEMENT

Place perdue, combles non habitables, surélévation, extension, division parcellaire, sont pour nous des opportunités de création de valeur potentielles et génératrices de plus values permettant d'améliorer la marge des opérations.





FPCI Wenova Living

Avertissements :

Veillez vous référer au règlement du FIA et document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Ceci est une communication publicitaire. 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 sous le numéro d'agrément GP-202212 (la "Société de gestion").

Cette présentation est diffusée à titre confidentiel et uniquement pour l'information des personnes auxquelles elle est adressée afin qu'elles puissent envisager un investissement dans le FPCI Wenova Living (le "Fonds"), un fonds professionnel de capital investissement (FPCI) régi par les articles L.214-159 et suivants du code monétaire et financier ("CMF"), décrit ci-après.

L'AMF a autorisé la Société de gestion à commercialiser les parts du Fonds auprès d'investisseurs avertis en France à compter du 26/07/2022. 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.

Ce document, qui n'est pas définitif, n'a aucune valeur contractuelle. Il n'a qu'une valeur commerciale 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. 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 FPCI Wenova Living 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. Avant de réaliser un investissement dans le Fonds, le règlement devra être lu attentivement par tout investisseur potentiel, ainsi que le document d'informations clés. A moins qu'ils ne soient définis autrement, les termes commençant par une lettre majuscule ont la même signification que celle donnée dans le règlement. En cas de divergence entre les termes de ce résumé et les termes du règlement, les termes du règlement prévaudront.

Risques : Pour plus d'informations veuillez vous référer à l'Article 4.8 du règlement du Fonds.

Risque de perte en capital :

La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts afin que le Fonds réalise ses objectifs d'investissement. Toutefois, un investissement dans le Fonds ne comporte aucune garantie que le Fonds réalisera ses objectifs d'investissement ou que les Investisseurs recevront un quelconque rendement sur leurs investissements dans le Fonds. Investir dans le Fonds est une opération spéculative.

Risque d'illiquidité des Actifs :

Les actifs sous-jacents détenus par les Sociétés de Portefeuille du Fonds seront principalement des biens immobiliers. La classe d'actifs immobiliers est par nature peu liquide et leur vente exige des délais qui dépendent de l'état du marché immobilier. En cas d'évolution défavorable de celui-ci les investissements réalisés par le Fonds sont susceptibles de rester immobilisés durant plusieurs années. La modification des taux d'intérêt ou la volatilité des marchés financiers peuvent ainsi restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'immeubles détenus par les Sociétés du Portefeuille et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers des Sociétés du Portefeuille, et donc la valorisation des investissements du Fonds dans les Sociétés du Portefeuille. En outre, le Fonds ayant vocation à investir dans des titres principalement non cotés ne bénéficiant pas de liquidité et compte tenu des délais de liquidation du portefeuille, le Fonds pourra éprouver des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité.

Risque lié à l'effet de levier :

Le Fonds utilise l'effet de levier pour optimiser la rentabilité offerte à l'investisseur. En contrepartie, il est exposé aux fluctuations des marchés de taux, dont une évolution défavorable pourrait augmenter le coût du financement voire la capacité de remboursement des sociétés détenues

Risque lié à l'immobilier :

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers faisant l'objet de travaux de rénovation. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus indirectement par le Fonds via les Sociétés du Portefeuille. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus indirectement par le Fonds. Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance du Fonds : - les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; - les risques associés à la construction, à la restructuration ou à la rénovation des actifs immobiliers : le Fonds peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de location et ou vente moindre que celui escompté ; - la nécessité de réaliser des travaux d'un montant significatif résultant de l'état des actifs immobiliers ou de modifications de la réglementation applicable (notamment travaux de mise aux normes).

Risque lié à la sous performance du fonds :

Même si les stratégies mises en œuvre au travers de la politique d'investissement doivent parvenir à réaliser l'objectif de gestion que le Fonds s'est fixé, il ne peut être exclu que des circonstances de marché, ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de gestion, puissent conduire à une sous-performance du Fonds par rapport aux objectifs de l'investisseur, étant entendu que ce risque peut avoir un impact variable en fonction de la composition du portefeuille de l'investisseur.

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Numéro d'agrément AMF : GP-202212

S.A.S au capital de 500 000€

25 rue du 4 Septembre, 75002 - Paris

www.wenova-am