

# WENOVA LIVING

Fonds Professionnel de Capital Investissement - FPCI

---

Fonds de capital investissement dans l'immobilier  
Résidentiel et l'Habitat Partagé.

Ensemble, **Revitalisons** notre Habitat

L'investissement dans ce Fonds est strictement réservé à la  
catégorie des investisseurs avertis ou assimilés.

# FONDS DE CAPITAL INVESTISSEMENT DÉDIÉ À L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET L'HABITAT PARTAGÉ

Wenova AM est un acteur engagé, aux côtés de ses investisseurs, dans la revitalisation de l'habitat. Face à un parc immobilier résidentiel ancien dégradé, sous tension et la nécessaire transition énergétique, il est primordial d'apporter des réponses concrètes et ciblées à un besoin essentiel : se loger.

Le FPCI Wenova Living cible des opérations de revitalisation, potentiellement créatrice de valeur pour l'investisseur, à fort impact sociétal et environnemental, au travers du Coliving, de la Colocation et de l'Habitat Partagé.

<b>OPTIMISATION DES RENDEMENTS</b> Densification, optimisation locative, taux d'occupation élevé, actif revalorisé	<b>RISQUE MUTUALISÉ</b> Mutualisation des risques sur de nombreux locataires	<b>RÉSILIENCE</b> Protection contre l'inflation Actifs tangibles Besoin essentiel	<b>UN MARCHÉ EN PÉNURIE</b> Forte demande et stock immobilier locatif disponible faible
---	---	--	--

## COLIVING - COLOCATION : UNE STRATEGIE D'INVESTISSEMENT VERTUEUSE

### Création de valeur pour les locataires

Mutualisation des espaces,  
Loyers plus attractifs pour le locataire,  
Offre flexible, accès au logement facilité  
Vie sociale,

### Moteur de performance pour les investisseurs

Maximisation des revenus locatifs,  
Mutualisation du risque,  
Revalorisation d'actifs et plus-values potentielles lors des cessions

## RÉSUMÉ FPCI WENOVA LIVING\*



\*Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis. Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures. L'objectif de rendement du revenu prioritaire 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)

## FISCALITÉ\*

### Personnes Physiques

Exonération d'IR sur les plus-values  
Exonération d'impôt sur la Fortune Immobilière

### Personnes Morales

Eligibilité au Remploi Apport-Cession  
Taux d'IS réduit à 15% sur les plus-values

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié. Veuillez vous rapprocher de vos conseils

## LES PARTENAIRES

Commissaire aux Comptes :

**mazars**

Avocat Fiscaliste :

**C/M/S/ Francis Lefebvre**  
Avocats

Dépositaire :

**ODDO BHF**



## CARACTÉRISTIQUES - FPCI WENOVA LIVING

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

Dénomination	Wenova Living
Forme juridique	FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement)
Investissement Minimum	Part A : 100 000 € et par exception 30 000 € pour les investisseurs répondant à l'une des conditions de l'article 423-49 I du RGAMF (se référer au Règlement du Fonds - "Avertissement") Part B : 2 000 000 €
Taille cible	30 000 000 €
Durée du Fonds	6 ans - éventuellement prolongeables de deux fois un an à l'initiative de la société de gestion
Revenu Prioritaire	TRI 7% par an net de frais
Indicateur de Risque	Niveau 4 sur 7
Distribution	Revenus capitalisés
Valorisation (VL)	Semestrielle
Dépositaire	ODDO BHF
Commissaire aux Comptes	Mazars
Avocat et Fiscaliste	CMS Francis Lefebvre
Stratégie d'investissement	Le Fonds ciblera, au travers de sociétés non cotées, en priorité des actifs immobiliers résidentiels à usage d'habitation, ainsi que les nouveaux modes d'habitats axés sur l'usage comme le <i>Coliving</i> , la colocation, l'habitat partagé, les résidences services, et plus largement l'immobilier résidentiel locatif. Les Sociétés du Portefeuille réaliseront l'ensemble des opérations permettant de concourir à l'objectif de valorisation par des opérations d'acquisition et cession, et toutes opérations nécessaires à leur exploitation et, en ce compris leur aménagement, leur ameublement, l'exécution de travaux de rénovation, réhabilitation, extension, construction, leur changement de destination, leur mise en location et leur cession.
Zone géographique	Les actifs cibles sont situés exclusivement en France, et principalement à Paris, en Ile-de-France et grandes villes en Régions.
Endettement	Le Fonds n'aura pas recours à l'effet de levier, toutefois, les Sociétés du Portefeuille pourront avoir recours à un effet de levier dans le cadre de la réalisation de leurs projets immobiliers.
Régime fiscal <i>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.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Exonération d'IR sur les plus-values pour les personnes physiques <i>sous réserve du respect des dispositions des articles 150 0 A III et 163 quinquies B I et II du CGI Les prélèvements sociaux restent dus au taux en vigueur.</i></li><li>• Exonération d'impôt sur la Fortune Immobilière <i>des prises de participations d'investisseurs dans des sociétés opérationnelles dont l'activité est de nature commerciale</i></li><li>• Eligibilité des parts du Fonds au Remploi Apport-Cession <i>prévu à l'article 150-0 B ter du CGI permettant le report de fiscalité de récentes plus-values de valeurs mobilières</i></li><li>• Taux d'IS réduit à 15% sur les plus-values pour les personnes morales <i>sous réserve du respect des dispositions de l'article 219, I, a sexies 1 du CGI</i></li></ul>
Droits d'entrée	Part A : 6% maximum du montant de la Souscription Part B : 2% maximum du montant de la Souscription
Frais de Gestion annuels	Part A : 2,5% TTC maximum de l'Actif Brut du Fonds Part B : 1,5% TTC maximum de l'Actif Brut du Fonds
Commission d'Acquisition et Cession	2% TTC maximum du Coût d'Acquisition et 1% TTC maximum du Prix de Cession
Carried Interest (Intéressement)	20% de la plus-value au-delà d'une rentabilité annuelle de 7% nette de frais
Garantie en capital	Non, le Fonds Wenova Living n'est pas un Fonds à capital garanti

Le rendement et l'horizon d'investissement ne sont pas garantis. L'objectif de rendement du revenu prioritaire 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)



## Avertissements :

**Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au règlement du 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 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.