

Objectif de ce document

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

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

Caractéristiques générales

Nom du fonds	WENOVA LIVING
Code ISIN des parts A	FR001400BYR1
Nom de la société de gestion	WENOVA ASSET MANAGEMENT
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers (AMF), France
Date de production	28/06/2022

pour de plus amples informations ou toute réclamation :

Wenova Asset Management

Société par actions simplifiée au capital de 300.000 euros

25 rue du 4 Septembre – 75002 Paris

R.C.S Paris 912 643 508

Société agréée par l'AMF sous le numéro GP-202212

Tel : 01 88 61 31 00 / E-mail : contact@wenova-am.com

Site : www.wenova-am.com

Objectif de gestion et politique d'investissement du Fonds

Type : Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) régi par les articles L.214-159 à L.214-162 du Code Monétaire et Financier (CMF). La durée de vie du Fonds est de six (6) ans à compter de la Date de Constitution, éventuellement prolongée de deux périodes de un (1) an, sauf cas de dissolution anticipée.

Objectifs : Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de participations dans des sociétés non-cotées (principalement des PME) ayant notamment pour objet le financement et la réalisation d'opérations d'achat revente, et/ou de marchands de biens et/ou de promotion sur des actifs immobiliers de tout type, et notamment des actifs résidentiels en lien avec les nouveaux usages.

Le Fonds ciblera en priorité des actifs résidentiels à usage d'habitation, ainsi que les nouveaux modes d'habitats axés sur l'usage comme le *Coliving*, la colocation, l'habitat partagé, les résidences services, et plus largement l'immobilier résidentiel locatif.

Les actifs cibles sont situés exclusivement en France et principalement dans les zones urbaines ou périurbaines.

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 mise en location, leur changement de destination et leur cession.

Le Fonds n'aura pas recours à l'effet de levier, toutefois, il est précisé que les sociétés du portefeuille pourront avoir recours à un effet de levier dans le cadre de la réalisation de leurs projets immobiliers, selon les modalités visées dans le règlement.

ESG : la classification applicable pour le Fonds est celle de l'Article 6 du Règlement 2019/2088 dit SFDR. La Société de Gestion a fait le choix d'intégrer des critères ESG

(Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) et de transition énergétique et écologique dans sa politique d'investissement. A terme, la Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour que le Fonds obtienne le label ISR.

Principales catégories d'instruments financiers dans lesquelles le Fonds peut investir

: le Fonds pourra notamment investir dans les classes d'actifs suivantes : titres de capital de sociétés cotées ou non cotées, titres de créance ou titres donnant accès au capital (obligations convertibles...) émises par des sociétés non cotées, titres associatifs et des titres participatifs, émis par des sociétés non cotées, des parts de SARL ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent, des parts/actions d'organismes de placement collectifs ou encore des instruments de couverture et des instruments monétaires. Le Fonds pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés de son portefeuille.

Absence de rachat : Les Parts ne peuvent pas faire l'objet d'un rachat jusqu'au dernier jour de la période de liquidation du Fonds, à l'exception des cas prévus dans le règlement du Fonds. Toute personne qui souscrit ou acquiert des parts du Fonds ne peut les céder ou les transmettre qu'à d'autres investisseurs appartenant à l'une des catégories précitées, et selon les modalités et conditions prévues par le Règlement du Fonds.

Durée de placement recommandée : six (6) ans

Investisseurs visés : La souscription des parts est réservée aux investisseurs autorisés au sens de l'article 423-49 I du Règlement général de l'AMF, tels qu'ils sont définis dans le règlement (clients professionnels par nature, investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros, sauf exceptions visées dans le règlement du Fonds).

Profil de risque et de rendement

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant toute la durée de vie du Fonds. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la **classe de risque 4 sur 7** : les pertes potentielles se situent à un niveau moyen. Les données historiques telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique de risque peuvent ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds.

La catégorie de risque associée à ce Fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». Ce produit comporte un risque de perte en capital. La performance n'est pas garantie.

Risques importants pour le Fonds non pris en compte dans cet indicateur :

-Risque de liquidité : Le Fonds ayant une durée limitée, les actifs devront être cédés dans des délais imposés, ce qui pourrait impacter la valeur du Fonds.

-Risque de perte en capital : Le Fonds a vocation à financer des sociétés en capital et en quasi-fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des participations dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment le retournement du secteur d'activité, la récession dans la zone géographique, la modification substantielle apportée à l'environnement juridique, fiscal et financier.

-Autres Risques : Risques de contrepartie, Risque de taux, Risques en matière de durabilité. Pour plus d'informations veuillez vous référer à l'Article 4.8 du règlement du Fonds.

Scénarios de performance – Investissement de 10 000€

Durée de détention recommandée : 6 ans

Durée de détention		1 an	4 ans	6 ans
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 618€	7 562€	7 193€
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-13,82%	-6,10%	-4,74%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 170€	10 581€	11 897€
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-8,30%	1,45%	3,16%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 105€	12 650€	14 467€
	<i>Rendement annuel moyen</i>	1,05%	6,62%	7,44%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 635€	14 895€	18 098€
	<i>Rendement annuel moyen</i>	6,35%	12,24%	13,50%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 euros et des durées de détention d' 1 an, de 4 ans et de 6 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si Wenova Asset Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

La garde et la conservation des actifs du Fonds sont assurées par le dépositaire du Fonds, ODDO BHF. Par conséquent, le défaut de Wenova Asset Management n'aurait pas d'impact sur les actifs du Fonds.

Frais du fonds

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros)

Investissement de 10 000€. Scénarios	Si vous sortez à 1 an	Si vous sortez à 4 ans	Si vous sortez à 6 ans
Coûts totaux	902 €	2 947€	4 267€
Incidence sur le rendement par an	9,02%	7,37%	7,11%

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

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée, hors prime d'égalisation acquise au fonds ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1,00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les frais de constitution de votre produit.
	Coûts de sortie	N/A	Non applicable.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	1,06%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	3,83%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	N/A	Non applicable
	Commissions d'intéressement (<i>carried interest</i>)	Oui	L'équipe de gestion a le droit de souscrire à des parts de catégorie C dites de « carried interest » permettant de bénéficier d'un intéressement se déclenchant après remboursement du montant investi et paiement d'un revenu prioritaire de 7% à tous les investisseurs. Cet intéressement correspondra à 20% maximum du solde de la plus-value de cession ou du boni de liquidation du Fonds. L'incidence du carried interest est par nature dépendante de la performance.

Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur le Règlement, le bulletin de souscription, le reporting (rapport semestriel et rapport annuel). Vous pouvez contacter Wenova Asset Management par email contact@wenova-am.com, par téléphone au 01 88 61 31 00 ou par voie postale à Wenova Asset Management, 25 rue du 4 Septembre, 75002, Paris.

Dépositaires : Oddo BHF - 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris

Fiscalité : La législation fiscale dans le pays d'origine du Fonds peut avoir un impact sur les investisseurs. Veuillez-vous rapprocher de votre conseil.

Avertissement : Les informations contenues dans le présent document d'informations clés pour l'investisseur ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit ou un prospectus commercial. Vous pouvez obtenir plus d'informations sur le fonds en consultant votre conseiller en investissements financiers.