



ETXEA

NOVA LIFE

LIBÉREZ VOS ACTIFS IMMOBILIERS

DIC PRIIPS

03/04/2024



L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ce produit ne présente pas de garantie de liquidité. Ainsi, en dépit des mécanismes mis en place par la Société, ceux-ci pourraient ne pas suffire.



OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Nom du produit : ETXEA NOVA LIFE
Initiateur du PRIIPS : ETXEA CAPITAL
Code LEI : 969500IISULSKD55KQ70

Site web de l'initiateur du PRIIPS : www.etxeacapital.com
Autorité compétente : Autorité des Marchés Financiers
Document produit le: 21 Mars 2024

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, constitué sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable. Le Produit n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'AMF.

OBJECTIFS

La Société a pour objet, pour elle-même ou en participation avec des tiers, tant en France qu'à l'étranger :

- De permettre le maintien à domicile de seniors pour financer leur retraite, leur dépendance (dont l'aménagement de leur logement) par l'acquisition, la gestion et parfois la sortie de leurs biens immobiliers. Ces biens pourront être acquis notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propiété ;
- De permettre à des personnes de tout âge, ayant besoin de compléments de ressources, le financement de leurs projets ou besoins (divorce, entrepreneurs, ...) par l'acquisition, la gestion et parfois la sortie de leurs biens immobiliers. Ces biens pourront être acquis notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propiété ;
- La constitution, la gestion et parfois le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société susceptible d'être composé à la fois (i) d'immeubles, (ii) de droits immobiliers, (iii) de valeurs mobilières, (iv) de titres de sociétés immobilières et (v) d'instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière, à condition de respecter strictement le caractère civil de la Société ;
- Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de prise de participation par location ou autrement ;
- La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaires à la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement titres et obligations répondant aux conditions de l'article R. 131-3 alinéas 2 et 3 du Code des assurances ;
- Et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet civil de la Société et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation, pourvu que les actifs de la Société respectent les conditions d'éligibilité en unités de comptes de l'article R. 131-3 du Code des assurances.
- Le Produit n'aura pas recours à l'effet de levier de manière substantielle au sens de l'article 111 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne du 19 décembre 2012 (le "Règlement AIFM"). Le Produit se limitera à un levier maximum théorique de 2, calculé selon la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement AIFM.

OBJECTIFS EXTRA FINANCIERS

PILIER E

Contribuer à l'amélioration des performances énergétiques et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

PILIER S

Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des occupants en proposant, si besoin, des services adaptés à leur situation et en favorisant leur autonomie financière.

PILIER G

Sensibiliser l'occupant aux enjeux ESG et prendre en compte la résilience du patrimoine face aux changements climatiques.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Tout investisseur ayant souscrit un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, lorsque le Produit est proposé en unités de compte, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la valorisation de leur capital à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les "Objectifs" ci-dessus et capables de supporter une perte en capital, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER?

A risque plus faible, performance – potentiellement plus faible



+ A risque plus élevé, performance potentiellement plus élevé

OBJET DE L'INDICATEUR

L'indicateur de risque synthétique permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce 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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.



RISQUES MATÉRIELLEMENT PERTINENTS NON REPRIS DANS L'INDICATEUR DE RISQUE SYNTHÉTIQUE

Risque de liquidité, risque lié au marché immobilier, risque lié au remboursement des parts du Produit, risque de durabilité.



PERTE MAXIMALE POSSIBLE DU CAPITAL INVESTI

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marchés, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.



SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

INVESTISSEMENT DE 10 000 EUROS

Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (Durée d'investissement recommandée)
➤ Tension	Ce que vous pourriez obtenir après déductions des coûts	8 557 €	7 547 €	5 826 €
	Rendement annuel moyen	-14,4%	-6,8%	-6,5%
➤ Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déductions des coûts	10 115 €	11 285 €	13 561 €
	Rendement annuel moyen	1,15%	3,07%	3,88%
➤ Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déductions des coûts	10 448 €	12 092 €	15 021 €
	Rendement annuel moyen	4,48%	4,86%	5,22%
➤ Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déductions des coûts	10 832 €	13 004 €	16 690 €
	Rendement annuel moyen	8,32%	6,79%	6,61%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur huit (8) ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez dix mille (10 000) euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le Produit. 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. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée. Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts du produit lui-même. Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur, ni de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI ETXEA CAPITAL N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

ETXEA CAPITAL est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de la société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres sont présentés pour un investissement de 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

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 sur votre investissement au fil du temps.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

INVESTISSEMENT DE 10 000 EUROS			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans (durée d'investissement recommandée)
➤ Coûts totaux	389 €	1 745 €	4 146 €
➤ Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	3,89%	3,59%	3,26%

Le tableau ci-dessous montre l'incidence sur le rendement par an : 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 ; la signification des différentes catégories de coûts.

COMPOSITION DES COÛTS

CE TABLEAU MONTRE L'INCIDENCE SUR LE RENDEMENT PAR AN			
➤ Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
➤ Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	1,71%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous vendons ou achetons des investissements sous-jacents au Produit.
	Autres coûts récurrents	2,04%	L'incidence des coûts prélevés par l'initiateur du Produit chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le Produit.
➤ Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	N/A	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commission d'intéressement	N/A	L'incidence des commissions d'intéressement.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 8 ans

- Pendant les trois (3) premières années de présence dans la Société, l'Associé ne peut exercer son droit de retrait sauf à avoir obtenu préalablement les accords écrits (i) du Gérant et (ii) des Associés dans les conditions de l'Article 20.2, étant précisé que les Associés Fondateurs pourront se retirer à tout moment à compter de la formation de la Société, sous réserve qu'il existe, à la date de retrait, des souscriptions nouvelles dans la Société pour un montant au moins égal aux demandes de retrait.

- À l'issue de cette période, tout Associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société sans motif lorsqu'il le juge convenable, sous réserve du respect des dispositions statutaires relatives au capital minimum, en adressant au Gérant un bulletin de retrait, daté et signé, précisant la dénomination ou la raison sociale et le siège social de l'Associé concerné et le nombre de Parts sur lequel porte la demande de retrait ou le montant du retrait, ainsi que toute autre information pouvant être requise par le Gérant. Le bulletin de retrait devra être adressé au Gérant par courrier électronique. Le Gérant réceptionnera le bulletin de retrait et se chargera de le transmettre au Dépositaire. Toute demande de retrait doit porter sur un nombre entier de Parts.

COMMENT PUIS-JE PORTER UNE RÉCLAMATION ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur :

Par email : contact@etxeacapital.com

Par courrier : ETXEA CAPITAL, 40 cité des fleurs, 75017 PARIS

Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant sa souscription, l'investisseur souscrivant des parts du Produit reçoit au minimum les statuts du Produit, la dernière version du document d'information des investisseurs et un bulletin de souscription. Le dernier rapport annuel, la dernière valeur liquidative des parts du Produit et l'information sur les performances passées du Produit sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux associés du Produit. La société de gestion transmet aux associés du Produit, de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la réglementation applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V, 421-35 du Règlement général de l'AMF et aux articles 108 et 109 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne du 19 décembre 2012. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 21 Mars 2024. Nous révisons et publions ce document d'informations clés au moins une fois par an.