



ETXEA

NOVA LIFE

LIBÉREZ VOS ACTIFS IMMOBILIERS

FICHE PRODUIT

03/04/2024



L'attention des investisseurs potentiels 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.



FICHE PRODUIT

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle

« Acquérir des biens immobiliers résidentiels avec une décote de 38%* en moyenne et permettre aux seniors de bien vieillir à domicile et d'améliorer leur qualité de vie. Ce double objectif, qui anime l'équipe de gestion au quotidien, concilie recherche de rendement et quête de sens dans nos placements ».

Charlotte Evanguelidis, Directrice de la Gestion - SCI ETXEA NOVA LIFE.

*Objectif de décote ciblé par la gestion. La décote varie selon l'état du bien, de l'âge des vendeurs et des loyers réactualisés.

L'ESSENTIEL

- Permettre à des investisseurs d'accéder à de l'immobilier résidentiel de qualité à un prix décoté
- Redonner du pouvoir d'achat aux vendeurs de biens immobiliers en faisant l'acquisition de leur bien en démembrement
- Répondre à une problématique sociétale grandissante « bien vieillir à domicile »
- Défendre les grands principes d'Investissement Socialement Responsable

INVESTIR

Immobilier de qualité
Prix décoté*

*décote = Prix valeur vénale - valeur d'occupation

CONTRIBUER

Qualité de vie des seniors
Capital versé 100%
bouquet

DIVERSIFIER

Large offre de biens
Sélection exigeante

MUTUALISER

Baisse du risque
de sur-longévité

LE MARCHÉ



x3

population des seniors
de 2020 à 2060*



3 700 Mds€

de patrimoine immobilier**
détenu par les seniors



+6%

par an ***
marché du viager



1 Md€

réinjecté chaque année
dans l'économie***

*Projections de la population INSEE **Chaire TDTE ***Baromètre RC du viager 2022

ENGAGEMENTS

ETXEA CAPITAL est signataire des PRI, principes essentiels de l'investissement responsable. La SCI ETXEA NOVA LIFE est labellisée ISR et promeut des objectifs sociaux et environnementaux au sens de l'article 8 de la réglementation SFDR.

En adhérant à l'ASPIM, ETXEA CAPITAL participe activement au partage des bonnes pratiques du secteur.



LES OBJECTIFS EXTRAS FINANCIERS



Contribuer à l'amélioration
énergétique du parc
immobilier résidentiel ancien



Participer activement
au bien vieillir des seniors



Mettre en place une démarche
pérenne et vertueuse
dans la gestion nos actifs
et avec nos parties prenantes

LES PRINCIPAUX RISQUES

Risque lié au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Risque de sur-longévité

Risque de durabilité

LES 3 MOTEURS DE PERFORMANCE

1

A L'ACQUISITION :
Négociation du prix à l'acquisition

2

CHAQUE ANNÉE :
Revalorisation mécanique des actifs,
la valeur de la nue propriété augmente
au fil du temps

3

A LA LIBÉRATION :
Récupération de la pleine propriété,
Création de valeur : rénovation, plus
value immobilière éventuelle

INVESTIR DANS LA SCI ETXEA NOVA LIFE

INVESTIR

Immobilier de qualité
Prix décoté
Emplacements privilégiés

VALORISATION

2 x par mois

LIQUIDITÉ

Fonds de remboursement
de 10%

MARCHÉ RÉSILIENT

Sans effet de levier

BÉNÉFICIER DE L'EXPERTISE DE L'ÉQUIPE DE GESTION

ETXEA CAPITAL a réuni des experts de l'immobilier résidentiel et du viager, une histoire qui s'écrit depuis plus de 10 ans. L'équipe est unie et animée par le désir d'apporter des solutions d'investissement immobilier alliant objectif de rendement et réponse à des enjeux sociétaux majeurs : redonner du pouvoir d'achat aux propriétaires de biens immobiliers, permettre aux seniors de bien vieillir à domicile et réduire notre impact environnemental.

A QUI S'ADRESSE LA SCI ETXEA NOVA LIFE ?

ETXEA NOVA LIFE se souscrit majoritairement au sein de contrats d'assurance-vie sous forme d'Unité de Compte (UC). Le sous-jacent à cette UC est la SCI ETXEA NOVA LIFE constituée sous forme d'une Société Civile Immobilière à capital variable. La SCI ETXEA NOVA LIFE est un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA) visé à l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier. Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF). L'investissement sur des supports en unités de compte présente un risque de perte en capital.

NOUS CONTACTER

<https://www.etxeacapital.com>

contact@etxeacapital.com

06 24 23 37 48

OÙ TROUVER L'UC ETXEA NOVA LIFE ?

En cours de référencement.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Date de création	21/03/2024
Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR 001400KVU2
Valeur de souscription	VL
Valorisation	Bimensuelle
Montant minimum de souscription hors UC	200 000€

Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux comptes	Cabinet RSM France
Valorisateur	Cabinet MAZARS Investisseurs Professionnels et non professionnels via contrats d'Assurance-vie
Eligibilité	BNP REAL ESTATE / CUSHMAN & WAKEFIELD
Expert immobilier	ETXEA CAPITAL, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP20230018 en date du 25 août 2023
Société de Gestion	Risques immobiliers, opérationnels, financiers, de liquidité et de longévité Liste des risques non exhaustive, se référer au Document d'Information des Investisseurs
Facteurs de risques	

FRAIS

Droits d'entrée	0%
Frais de gestion	1,60% HT de l'actif net
Frais d'acquisition et frais de cession	Maximum 2% HT de la valeur de la nue-propiété HD

PROFIL DE RISQUE



Disclaimer : La SCI ETXEA NOVA LIFE est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français relevant de la qualification d'Autre FIA au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier, constituée sous forme de Société Civile Immobilière à capital variable ayant son siège sociale 40 cité des Fleurs 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 925 136 855. La SCI ETXEA NOVA LIFE ne peut procéder à une offre au public de ses parts sociales et n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration après de l'Autorité des Marchés Financiers Elle est accessible en capital aux investisseurs professionnels sous réserve d'agrément par la société. Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre ni une recommandation personnalisée ou une sollicitation en vue de la souscription du produit cité. Informations à jour en date du document, susceptibles d'évoluer dans le temps. Toutefois en cas de souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter le Document d'Information des Investisseurs afin de prendre connaissance de manière exacte des risques encourus notamment le risque de perte en capital.

L'investissement doit s'effectuer en fonction de ses objectifs d'investissement, son horizon d'investissement et sa capacité à faire face au risque lié à la transaction. Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ne sont pas constantes dans le temps et ne tiennent pas compte des éventuels frais liés à la qualité d'associé de la SCI ETXEA NOVA LIFE. Les informations légales concernant la SCI ETXEA NOVA LIFE, notamment le Document d'Information des Investisseurs, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, ETXEA CAPITAL (par courrier : 40 cité des Fleurs 75017 Paris ou par e-mail : contact@etxeacapital.com).