

Bulletin d'information et actualités

Avril 2023





ACTUALITÉS

Avril 2023

L'ÉDITO



L'immobilier résidentiel face aux défis des taux et du DPE : une opportunité d'investissement inédite ?

En ces temps d'incertitude économique et de montée des taux d'intérêt, l'immobilier résidentiel locatif géré continue de démontrer sa résilience. Cette classe d'actifs, intrinsèquement défensive, offre une alternative attractive pour les investisseurs en quête de stabilité et de rendements indexés à l'inflation.

La demande locative soutenue, exacerbée par la diminution de l'offre, et le renforcement des réglementations énergétiques, favorisera à la fois la progression des loyers et l'émergence d'une valeur verte.

Un panorama propice à notre FPCI Wenova Living, conçu pour saisir ces nouvelles opportunités tout en offrant aux investisseurs une exposition diversifiée et durable sur l'immobilier résidentiel.

Au cours du premier trimestre 2023, le Fonds Wenova Living a connu une excellente activité, tant en termes de montants collectés qu'en termes d'investissements réalisés.

Ces résultats illustrent la volonté des investisseurs de prendre part au marché du résidentiel locatif, en particulier dans le secteur de l'habitat partagé. À la mi-avril, nous avons déjà sécurisé onze projets, confirmant notre capacité à investir l'épargne collectée dans des actifs diversifiés à forte valeur ajoutée.

Ces dernières semaines, notre équipe spécialisée dans le développement foncier a été très sollicitée, identifiant plus de cinquante actifs répondant à nos critères de création de valeur. Néanmoins, il est évident que la plupart des vendeurs n'ont pas encore pris en compte l'incidence d'une mauvaise performance énergétique sur les négociations et la nécessité d'adapter le prix de cession.

Cette situation, conjuguée à la hausse des taux, entraîne un marché immobilier attentiste et une nette diminution des transactions.

Durant ce premier trimestre, nous avons ainsi présenté plusieurs offres que nous pourrions qualifier d'audacieuses, proposant des décotes allant de 10% à 30% sur les prix initiaux mais aucune n'a été acceptée immédiatement.

Toutefois, quelques semaines plus tard, les vendeurs les plus pressés ont finalement accepté de revenir vers nous, exprimant cette fois-ci leur volonté de vendre à un prix cohérent (bien aidé par les agents immobiliers). Cela nous a permis de sécuriser des actifs de qualité aux potentiels multiples et divers. Nous pensons que cette tendance risque de s'accroître dans les prochaines semaines, et nos investissements se feront de manière progressive.

Ainsi, nous restons fidèles à notre stratégie d'origine et cherchons à profiter de cette conjoncture propice aux acquéreurs pour obtenir les meilleures conditions d'acquisition possibles.

Jordan Parmast

Président de WENOVA Asset Management

WENOVA
— ASSET MANAGEMENT —

Un partenariat avec l'un des studio de décoration et d'architecture les plus en vogue

Nous sommes fières de vous annoncer notre récent partenariat avec la célèbre agence de design et d'architecture parisienne dirigée par Virginie Friedmann et Delphine Versace. Ce partenariat apportera une touche d'exception et différenciante à nos projets de maison en Coliving, offrant ainsi des espaces de vie uniques et inoubliables à nos résidents.

L'agence Friedmann & Versace fait partie des 100 meilleurs créateurs 2023 sélectionnés par le célèbre magazine AD.



"Virginie Friedmann et Delphine Versace se consacrent à l'élaboration et la conception de lieux empreints d'un "art de vivre" unique. Leur approche se caractérise par un sens aigu de la composition, des associations de matières riches, la mise en valeur des savoir-faire traditionnels, l'harmonie entre styles et époques, ainsi que le mobilier sur mesure. Aujourd'hui, ce duo créatif est reconnu pour sa signature élégante et intemporelle.

Inspirées par des domaines artistiques et des personnalités telles que Madeleine Castaing, Carlo Scarpa, Yves Saint Laurent, David Lynch ou Virginia Woolf, leurs réalisations s'inscrivent dans une démarche narrative et sociale visant à magnifier l'expérience de vie et créer des espaces de caractère animés par une âme singulière."

A noter leur dernière réalisation pour le groupe Paris Society : Bambini au Palais de Tokyo et à Megève

Article AD Magazine :

[AD100 / 2023 : Friedmann & Versace \(lien\)](#)

Article Elle décoration :

[Friedmann et Versace : les architectes les plus en vogue du moment \(lien\)](#)

Article IDEAT :

[Une ambiance solaire \(lien\)](#)

Article Milk Décoration :

[La galaxie de Virginie Friedmann et Delphine Versace \(lien\)](#)



POINT MARCHÉ

Avril 2023

Point sur le marché du Résidentiel

La dynamique du marché de l'immobilier résidentiel Français ancien est restée globalement bonne en 2022 avec un volume de transaction de 1 109 000 ventes, soit un retrait de 5,9% par rapport à 2021 mais toujours nettement supérieur à sa moyenne sur 5 ans. Ce ralentissement observé au second semestre est directement corrélé à la hausse des taux d'emprunts.

Paris conserve une attractivité forte avec une hausse des volumes de près de 10% sur l'année. Cette trajectoire témoigne d'une demande toujours supérieure à l'offre dans la capitale qui a engendré une croissance des volumes. L'érosion des prix enclenchée lors du premier semestre se poursuit sur la fin de l'année portant le prix moyen à 10 490 €/m² soit une baisse annuelle de 1%. Cette atténuation touche l'ensemble des arrondissements à l'exception de Paris Centre. La demande sur Paris reste forte, et les acquéreurs disposent d'apports conséquents et leur pouvoir d'achat demeure faiblement impacté par l'inflation.

La couronne parisienne conserve sa résilience et se présente comme un marché de report pour les foyers en recherche de prix plus abordables et de plus d'espaces avec l'essor du télétravail.

En Région, malgré une baisse significative du nombre de transactions annuelles (-6,7%), la courbe des prix semble toujours pointer vers le haut avec des évolutions régionales annuelles moyennes de l'ordre de 6%. Seule la ville de Lyon présente une baisse sur l'année de 2,1%.

Au niveau national, côté prix, le mouvement engagé post crise sanitaire s'est poursuivi en 2022

avec une hausse plus significative pour les maisons (+5,8%) que pour les appartements (+3,5%) reflétant un besoin d'espace et d'extérieurs plus important.

Le nombre de transactions dans l'ancien pourrait connaître une activité forte ces prochaines années en raison des nouvelles réglementations environnementales. En effet, en France, plus de 7,2 millions de logements sont notés F ou G. Les propriétaires les plus modestes, faute d'avoir les ressources nécessaires pour les mettre aux normes énergétiques, seront forcés de céder leurs biens. Reste à trouver une entente de prix entre acquéreurs et vendeurs qui se fera probablement dans les mois à venir.

Le marché de l'investissement résidentiel en bloc et neuf connaît un atterrissage des volumes sur l'année 2022 et un ralentissement de la production. Les attentes des vendeurs peinent à s'accorder avec les offres des investisseurs et accédants, contraintes par des conditions de financement moins favorables. Pour autant, sur le dernier trimestre 2022, le marché semble réagir au profit des acquéreurs.

En parallèle l'immobilier géré agit comme un marché de report offrant des rendements plus attractifs.

Les bonnes performances de l'immobilier géré sont étroitement liées à la remontée des taux de financement. La recherche de rendement fait partie intégrante des débats qui ont pour effet d'encourager les investisseurs à se positionner.



POINT MARCHÉ

Avril 2023

Point sur le marché résidentiel locatif

En parallèle d'une baisse du nombre de biens disponibles à la location, la demande a explosé en 2022, faisant fortement augmenter la tension locative dans les grandes métropoles françaises. Cette situation s'expliquerait notamment par l'augmentation des contraintes qui pèsent sur les propriétaires et bailleurs. La hausse des règles auxquelles sont soumis les bailleurs et les difficultés croissantes d'accès à la propriété ont entraîné une forte hausse de la tension locative en France et cela risque de s'accroître dans les années à venir.

Selon le portail d'annonces immobilières Bien'ici, l'offre de biens locatifs a baissé de 10 % en 2022, alors que la demande a progressé de près de 70 %.

L'IRL a plafonné dès le troisième trimestre 2022 à 3,5%, niveau maximum fixé par l'état sur la période.

Cependant, le spécialiste de la data immobilière, Price Hubble, estime que sur 12 mois glissants l'évolution des loyers sur Paris était de 4,8% toutes typologies confondues alors que dans le même temps les loyers des studios ont progressés de 6,7%. Et cela est encore plus accentué en région avec l'exemple de Marseille : hausse des loyers de 6,7% et des studios de plus de 11%.

Naturellement, cette hausse sur les petites surfaces impacte principalement les jeunes actifs et les étudiants.

Nos perspectives

Analyse de la situation actuelle et des opportunités d'investissement pour le Fonds Wenova Living :

Avantage aux acquéreurs : Les grandes villes françaises connaissent une diminution ou une stagnation des prix, offrant des opportunités d'achat attractives avec de fortes négociations pour le Fonds Wenova Living. Cela permet de se concentrer sur les projets avec les meilleures décotes et potentiels de création de valeur.

Demande locative soutenue : Les grandes villes et zones dynamiques bénéficient d'une forte demande locative. Cela devrait entraîner une hausse des loyers en ligne avec l'inflation, offrant des rendements locatifs intéressants et une valorisation du parc.

Opportunités de rénovation : De nombreux logements dégradés et mal isolés sont disponibles sur le marché. Ces biens offrent des chances de rénovation et de transformation en habitats partagés (coliving) pour le Fonds Wenova Living, créant ainsi de la valeur et améliorant la qualité du parc immobilier.

Stratégie d'investissement sélective : Nous adoptons une approche patiente et sélective, en restant attentif et vigilant lors des négociations.

En conclusion, le marché immobilier actuel dans les zones tendues présente des points d'entrée intéressants pour le Fonds Wenova Living. La baisse des prix, la demande locative soutenue et les possibilités de rénovation et transformation en Coliving offrent des investissements rentables et créateurs de valeur à moyen et long terme.

LE PORTEFEUILLE

Avril 2023

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.

SYNTHESE AU 20 AVRIL 2023

	Ville	Prix acquisition	Total projet	Type	Destination	Surface locative*
Projet 1	Villejuif	619 000 €	996 288 €	Coliving	Résidentiel	190
Projet 2	Fontenay-aux-Roses	875 000 €	1 445 000 €	Coliving	Résidentiel	375
Projet 3	Nanterre (1)	930 000 €	1 383 700 €	Coliving	Résidentiel	260
Projet 4	Nanterre (1)	- €	450 000 €	Construction	Résidentiel	130 **
Projet 5	Le Kremlin Bicêtre	317 000 €	426 000 €	Colocation	Résidentiel	83
Projet 6	Ferney Voltaire	920 000 €	1 464 000 €	Colocation	Résidentiel	400
Projet 7	Nanterre (2)	700 000 €	1 070 000 €	Coliving	Résidentiel	170
Projet 8	Nanterre (2)	- €	550 000 €	Construction	Résidentiel	130 **
Projet 9	Cachan	925 000 €	1 395 000 €	Coliving	Résidentiel	260
Projet 10	Colombes	980 000 €	1 440 000 €	Coliving	Résidentiel	250
Projet 11	Montreuil	830 000 €	1 081 200 €	Coliving	Résidentiel	250
Total		7 096 000 €	11 701 188 €			2498

*La surface locative peut différer de la surface carrez et au sol

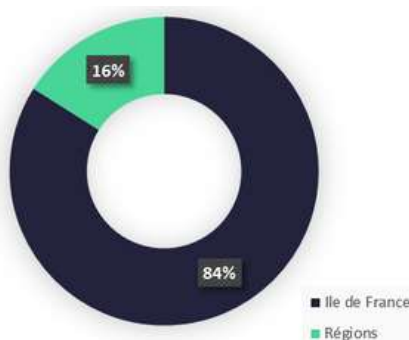
**Surface construite minimum souhaitée

Répartition	%
Résidentiel	100%
Tourisme	0%
Bureaux	0%
Logistique	0%
Commerce	0%

Endettement	%
Fonds propres	100%
Crédits bancaires	0%

LOCALISATION ET TYPOLOGIE

Localisation	Nombre de projets	Surface (m2)
Ile de France	10	2 098
Régions	1	400
Total	11	2 498



	Ville	Type	Densification locative / Nbr Chambre*
Projet 1	Villejuif	Coliving	9
Projet 2	Fontenay-aux-Roses	Coliving	14
Projet 3	Nanterre (1)	Coliving	12 **
Projet 4	Nanterre (1)	Construction	6
Projet 5	Le Kremlin Bicêtre	Colocation	4
Projet 6	Ferney Voltaire	Colocation	16
Projet 7	Nanterre (2)	Coliving	9 **
Projet 8	Nanterre (2)	Construction	10
Projet 9	Cachan	Coliving	13
Projet 10	Colombes	Coliving	13
Projet 11	Montreuil	Coliving	9
Total			115

*Nombre de chambre donné à titre indicatif, ce chiffres peut varier

**Dans le cadre des constructions, la surface, ainsi que le nombre de chambres peuvent fortement varier en fonction du PC

Ceci est une communication publicitaire. 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.

LE PORTEFEUILLE

Avril 2023

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.

ILE-DE-FRANCE

Villejuif - 94800

Projet : Maison - Réhabilitation en Coliving

Statut : Acquis - Travaux en cours



Prix d'acquisition : 619 000€

Surface : 190m², soit 3 257€/m²

Coûts du projet* : 377 288€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 996 288€, soit 5 243€/m²

Loyer brut : 100 620€ / an, soit 10,12% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 87 420€ / an, soit 8,77% de rentabilité nette

Marge estimée - objectif : 343 000€, soit une marge de 34%

Prix de revente basé sur un rendement brut de 7,14% - Prix/m² de revente* : 6 960€/m²

*Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

*hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents
Avril 2023



Le secteur :

La maison se situe près du Tram T3, du métro ligne 7 et de l'IUT, permettant un accès facile à la Porte d'Italie et Orly. L'arrivée des lignes 14 et 15 en 2024 renforcera l'attractivité du quartier. La zone se développera avec de nouvelles opportunités d'emploi, des commerces, équipements publics et un pôle de R&D dédié à la santé et aux biotechnologies.

Le projet :

Le projet vise à acquérir et rénover une maison individuelle de 190 m² en R+2 classée 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 10 chambres avec salles de bain privatives, des espaces communs et un vaste jardin aménagé. La rénovation énergétique garantira une performance DPE élevée (A, B ou C). Idéalement située pour les professionnels et les étudiants en écoles supérieures, la maison sera gérée par un expert en coliving avant sa revente.

ILE-DE-FRANCE

Fontenay aux Roses - 92260

Projet : Maison - Réhabilitation en Coliving

Statut : Acquis - Travaux en cours



Prix d'acquisition : 875 000€

Surface locative : 375m², soit 2 333€/m²

Coûts du projet* : 570 000€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 1 445 000€, soit 3 850€/m²

Loyer brut : 137 760€ / an, soit 9,6% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 119 280€ / an, soit 8,31% de rentabilité nette

Marge estimée - objectif : 445 000€, soit une marge de 31%

Prix de revente basé sur un rendement brut de 6,93% - Prix/m² de revente* : 5 021€/m²

*Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

*hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents *
Avril 2023



Le secteur :

Située aux portes de Paris, Fontenay-aux-Roses jouxte les villes du 92 de Châtillon, Clamart, Le Plessis et Sceaux. Elle est également traversée par la promenade départementale de la Coulée verte du sud parisien. La maison est située à moins de 800m du RER B permettant de rejoindre Montparnasse ou encore Massy. Elle est également à 15mn de l'aéroport d'Orly. 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 vise à acquérir et rénover une maison individuelle de plus de 350m² en R+1 classée DPE F. Une fois transformée en maison de coliving en intégrant le garage à la surface carrez et locative (déclaration préalable en mairie), elle offrira 14 chambres avec salles de bain privatives, des espaces communs et un vaste jardin aménagé. La rénovation énergétique garantira une performance DPE élevée (A, B ou C). Idéalement située pour les professionnels et les étudiants en écoles supérieures, la maison sera gérée par un expert en coliving avant sa revente.

LE PORTEFEUILLE

Avril 2023

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.

ILE-DE-FRANCE

Nanterre Ville - 92000 / Partie 1 - 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* : 463 700€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 1 383 700€, soit 5 243€/m²

Loyer brut : 123 840€ / an, soit 8,95% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 108 000 420€/an, soit 7,8% de rentabilité nette

Marge estimée - objectif : 326 343€, soit une marge de 24% *Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix de revente basé sur un rendement brut de 6,88% - Prix/m² de revente* : 6 630€/m² *hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents *
Avril 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 / Partie 2 - division parcellaire et construction

Projet : Division parcellaire - construction maison

Statut : Acquis - Dépôt de PC en cours



Prix d'acquisition : N/A - division parcellaire

Surface habitable à construire : min 130m²

Coûts du projet* : 450 000€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet ttc : 450 000€, soit 3 460€/m²

Loyer brut : -

Loyer net de charges : -

Marge estimée - objectif : 365 000€, soit une marge de 81% *Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix/m² de revente TTC* : 7 900€/m² *hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents *
Avril 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 sera 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 165m². L'actif sera soit mis en Coliving, soit revendu à une famille en résidence principale.

LE PORTEFEUILLE

Avril 2023

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.

ILE-DE-FRANCE

Le Kremlin Bicêtre - 94270

Projet : Appartement - Rénovation en Colocation

Statut : Acquis - Travaux en cours



Prix d'acquisition : 317 000€

Surface : 83m², soit 3 820€/m²

Coûts du projet* : 109 000€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 426 000€, soit 5 132€/m²

Loyer brut : 37 440€ / an, soit 8,79% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 32 160€/an, soit 7,55% de rentabilité nette

Marge estimée - objectif : 83 200€, soit une marge de 20% *Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix de revente basé sur un rendement brut de 7,35% - Prix/m² de revente* : 6 220€/m² *hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents *
Avril 2023



*prix hors mobilier

Le secteur :

Située dans le 94, Le Kremlin Bicetre est situé dans la petite couronne parisienne, et jouxte Paris qui est seulement à quelques centaines de mètres. L'appartement est situé à moins de 5 minutes de la future station de la ligne 14 (2024) et permettra de se rendre à la gare Saint Lazare en moins de 15mn (ligne automatique et très rapide). Le grand centre hospitalier Universitaire AP-HP est situé à moins de 5mn à pied. Sa proximité avec ces lieux en fait une location idéale pour les jeunes actifs et les personnes souhaitant être à quelques minutes de Paris ou travaillant à l'Hôpital (>1500 lits).

Le projet :

Le projet consiste en l'acquisition d'un appartement en copropriété de 83m² actuellement en très mauvais état. Après rénovation en colocation, l'appartement comprendra 4 chambres, une à deux salles de bain, des espaces de vie et un balcon. De plus la rénovation énergétique nous assure une performance DPE de D. La localisation de cet appartement permettra de toucher des actifs et des étudiants en écoles supérieures. Le bien sera géré par un gestionnaire de Colocation avant d'être revendu.

AIN

Ferney Voltaire - 01210

Projets : Appartements - Rénovation en Colocation

Statut : Offre acceptée - en cours d'acquisition



Prix d'acquisition d'un lot : 230 000€ (x4 appartements)

Surface : 100m², soit 2 500€/m²

Coûts du projet* : 136 000€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 366 000€ (x4), soit 3 968€/m²

Loyer brut : 37 220€ / an, soit 10,20% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 31 440 € / an, soit 8,61% de rentabilité nette

Marge estimée par lot- objectif : 94 400€, soit une marge de 26% *Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix de revente basé sur un rendement brut de 7,70% - Prix/m² de revente* : 4 822€/m² *hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents *
Avril 2023



*prix hors mobilier

Le secteur :

Située en banlieue de Genève, côté Français, cette ville est en fort développement. A moins de 10mn en voiture de Genève et 30mn en transport en commun. Cette ville sera d'ici 2025 desservie par le Tram reliant le centre de Genève en moins de 10mn. L'actif se trouve dans le centre ville. La localisation de ces 4 appartements/colocations permet donc de toucher une clientèle de jeunes actifs, travaillant à Genève.

Le projet :

Le projet consiste en l'acquisition de 4 appartements en copropriété situé dans le même immeuble. Chacun de ces appartements de 92m² carrez, sera agrandi en intégrant les loggias aux logements, permettant ainsi de passer chacun des lots à 100m². Ils seront par la suite rénovés en colocations de 4 chambres et 2 salle de bain. La localisation de ces appartements permettra de toucher des actifs et sera à proximité du nouveau tram reliant Genève. Le bien sera géré par un gestionnaire de Colocation localement présent depuis longtemps avant d'être revendu.

LE PORTEFEUILLE

Avril 2023

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.

ILE-DE-FRANCE

Nanterre Ville - 92000 / Partie 1 - réhabilitation

Second projet à Nanterre dans la même rue

Projet : Maison - Réhabilitation en Coliving

Statut : Sous promesse - Condition suspensive de PC



Prix d'acquisition : 700 000€

Surface : 170m², soit 4 117€/m²

Coûts du projet* : 370 700€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 1 070 700€, soit 6 300€/m²

Loyer brut : 92 880€ / an, soit 8,67% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 81 000 420€/an, soit 7,57% de rentabilité nette

Marge estimée - objectif : 211 800€, soit une marge de 20% *Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix de revente basé sur un rendement brut de 7,11% - Prix/m² de revente* : 7.580€/m² *hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents *
Avril 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.

Le projet :

Le projet consiste en l'acquisition d'une maison individuelle de 260 m² en R+2 dégradé (DPE : G). Après rénovation en maison de Coliving, la maison comprendra 8 à 9 chambres, 8 salles de bain, plusieurs espaces de vie et un grand 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 / Partie 2 - Démolition et construction

Second projet à Nanterre dans la même rue

Projet : Division parcellaire - construction maison

Statut : Sous promesse - Dépôt de PC en cours



Prix d'acquisition : N/A - Construction d'une maison

Surface habitable à construire : entre 130 et 250m²

Coûts du projet* : 550 000€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet TTC : 550 000€ pour 190m²

Loyer brut : -

Loyer net de charges : -

Marge estimée - objectif : 600 000€ (pour 190m²) *Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix de revente basé sur un rendement brut de N/A- Prix/m² de revente* : 7.500€/m²/TTC *hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents *
Avril 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 à réaliser une maison mitoyenne neuve à la place du parking en rdc. Un PC sera déposé dans les prochaines semaines. Nous sommes sous promesse avec condition d'obtention d'un pc pour construire ce projet. Dans notre hypothèse basse nous construirons 130m² habitable, dans notre hypothèse haute, nous pourrions construire 250m². Nous attendons le retour de l'abf. L'actif sera soit mis en Coliving, soit revendu à une famille en résidence principale.

LE PORTEFEUILLE

Avril 2023

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.

ILE-DE-FRANCE

Cachan - 94230

Projet : Maison - Réhabilitation en Coliving

Statut : Sous promesse



Prix d'acquisition : 925 000€

Surface locative : 260m², soit 3 557€/m²

Coûts du projet* : 470 000€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 1 395 000€, soit 5 258€/m²

Loyer brut : 130 260€ / an, soit 9,35% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 113 100€ / an, soit 8,12% de rentabilité nette

Marge estimée - objectif : 339 900€, soit une marge de 24% *Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix de revente basé sur un rendement brut de 7,14% - Prix/m² de revente* : 6.670€/m² *hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents
Avril 2023



Le secteur :

Le projet de coliving à Cachan se situe près de la gare RER B, offrant un accès rapide à Paris, Porte d'Orléans et Orly. La future ligne 15 Sud, prévue en 2025, augmentera l'attractivité du quartier. Cachan abrite des établissements renommés, tels que l'ENS Paris-Saclay et l'IUT de Cachan. Le développement local prévoit de nouvelles opportunités d'emploi, des commerces et équipements publics. Ce projet offre un investissement prometteur dans un secteur dynamique.

Le projet :

Le projet vise à acquérir et rénover une maison individuelle de 260 m² en R+2 classée DPE F. Une fois transformée en maison de coliving, elle offrira 12 à 13 chambres avec salles de bain privatives, des espaces communs et un vaste jardin aménagé. La rénovation énergétique garantira une performance DPE élevée (A, B ou C). Idéalement située pour les professionnels et les étudiants en écoles supérieures, la maison sera gérée par un expert en coliving avant sa revente.

ILE-DE-FRANCE

Colombes - 92700

Projet : Maison - Réhabilitation en Coliving

Statut : Sous offre



Prix d'acquisition : 980 000€

Surface locative : 250m², soit 3 920€/m²

Coûts du projet* : 454 000€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 1 440 000€, soit 5 736€/m²

Loyer brut : 134 160€ / an, soit 9,35% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 117 000€ / an, soit 8,16% de rentabilité nette

Marge estimée - objectif : 418 300€, soit une marge de 29% *Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

Prix de revente basé sur un rendement brut de 6,88% - Prix/m² de revente* : 7.450€/m² *hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents
Avril 2023



Le secteur :

Le projet de coliving à Colombes est proche des gares de Colombes et du Stade, facilitant l'accès à La Défense et Paris. Avec le futur Tram T1, les connexions aux villes voisines seront renforcées. Colombes offre commerces, services et établissements d'enseignement de qualité. Ce projet présente une opportunité d'investissement intéressante dans un secteur en croissance et avec une demande locative importante dans un secteur familial.

Le projet :

Le projet vise à acquérir et rénover une maison individuelle de plus de 350m² en R+1 classée DPE G. Une fois transformée en maison de coliving en intégrant le garage et l'atelier à la surface carrez et locative (déclaration préalable en mairie), elle offrira 13 chambres avec salles de bain privatives, des espaces communs et un vaste jardin aménagé. La rénovation énergétique garantira une performance DPE élevée (A, B ou C). Idéalement située pour les professionnels et les étudiants en écoles supérieures, la maison sera gérée par un expert en coliving avant sa revente.



LE PORTEFEUILLE

Avril 2023

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.

ILE-DE-FRANCE

Montreuil - 93100

Projet : Maison - Réhabilitation en Coliving

Statut : Sous offre



Prix d'acquisition : 830 000€

Surface locative : 250m², soit 3 320€/m²

Coûts du projet* : 251 200€ *travaux, notaire, mobilier, décoration

Total projet : 1 081 200€, soit 4 324€/m²

Loyer brut : 92 880€ / an, soit 8,59% de rentabilité brute

Loyer net de charges : 81 000€ / an, soit 7,49% de rentabilité nette

Marge estimée - objectif : 223 100€, soit une marge de 21%

Prix de revente basé sur un rendement brut de 6,77% - Prix/m² de revente* : 5.220€/m²

*Hors fiscalité des sociétés projets et frais de gestion

*hors mobilier

Analyse du marché local

Source : Meilleurs Agents
Avril 2023



Le secteur :

Le projet de Coliving à Montreuil bénéficie d'un emplacement qui sera idéal d'ici un an, à proximité se finalise la construction de la ligne 11 du métro parisien qui va rapprocher la maison de 30mn à 5mn à pied du métro le plus proche. L'extension prochaine augmentera l'attractivité et la connectivité de la zone. Montreuil est une ville dynamique avec une diversité de commerces et services de proximité. Elle offre des établissements d'enseignement de qualité et prévoit des développements futurs, incluant des opportunités d'emploi et des équipements publics.

Le projet :

Le projet vise à acquérir et rénover une maison individuelle de 250 m² en R+2 (350m² au sol) classée DPE E. Une fois transformée en maison de Coliving en intégrant le garage et l'atelier à la surface carrez et locative (déclaration préalable en mairie), elle offrira 9 chambres avec salles de bain privatives, des espaces communs et un vaste jardin aménagé. La rénovation énergétique garantira une performance DPE élevée (A, B ou C). Idéalement située pour les professionnels et les étudiants en écoles supérieures, la maison sera gérée par un expert en coliving avant sa revente.

LES ACTIFS CIBLÉS

Les performances passées ne sauraient en aucune façon constituer une indication ou une garantie des performances futures.
Listes non exhaustive, non cumulative et peut varier dans le temps

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 tout 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 à Villejuif



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.





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.