



ETXEA

NOVA LIFE

LIBÉREZ VOS ACTIFS IMMOBILIERS

REPORTING MENSUEL

Avril 2025

à date de VL du 2 mai 2025



AVERTISSEMENTS ET RISQUES

Le présent document est purement informatif et non exhaustif, il ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé d'investissement.

Préalablement à toute décision d'investissement, tout souscripteur doit prendre connaissance de la documentation légale disponible sur le site d'ETXEA CAPITAL (www.etxeacapital.com) ou sur simple demande et déterminer lui-même ou avec le concours de ses conseillers l'adéquation de son investissement, en fonction des considérations légales, fiscales et comptables qui lui sont applicables.

A la demande de l'investisseur, ETXEA CAPITAL est en mesure de lui fournir des informations détaillées sur la rémunération allouée au distributeur du fonds qu'il a souscrit. Ce document ne constitue pas une offre commerciale. La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement peut varier à la hausse comme à la baisse.

La SCI ETXEA NOVA LIFE est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français géré par ETXEA CAPITAL. Ce support est accessible principalement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance-vie. La SCI ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas agréée par l'AMF. L'objet principal de la SCI ETXEA NOVA LIFE est de permettre le maintien à domicile des seniors ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite et/ ou leur dépendance par l'acquisition et la gestion de leurs biens immobiliers, que ce soit en pleine propriété avec droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété avec usufruit.

Ce support, relevant de la qualification d'Autre FIA au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier, est constitué sous forme de Société Civile Immobilière à capital variable ayant son siège social au 40, Cité des Fleurs, 75017 Paris, immatriculée sous le numéro 925 138 855 au RCS Paris. La SCI n'est pas soumise à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

ETXEA CAPITAL est une société par actions simplifiée au capital social de 351 840 euros, dont le siège social se situe au 40, Cité des Fleurs 75017 Paris, immatriculée au RCS de Paris numéro 948 863 865. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP20230018 le 25 août 2023.

Les performances et les taux de rendement résultants de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.

Par courrier :
40, Cité des Fleurs – 75017 PARIS

Par email :
contact@etxeacapital.com



CHIFFRES CLÉS



Actif Net
réévalué

15 603 794 €

VL au
02/05/2025

120,88 €

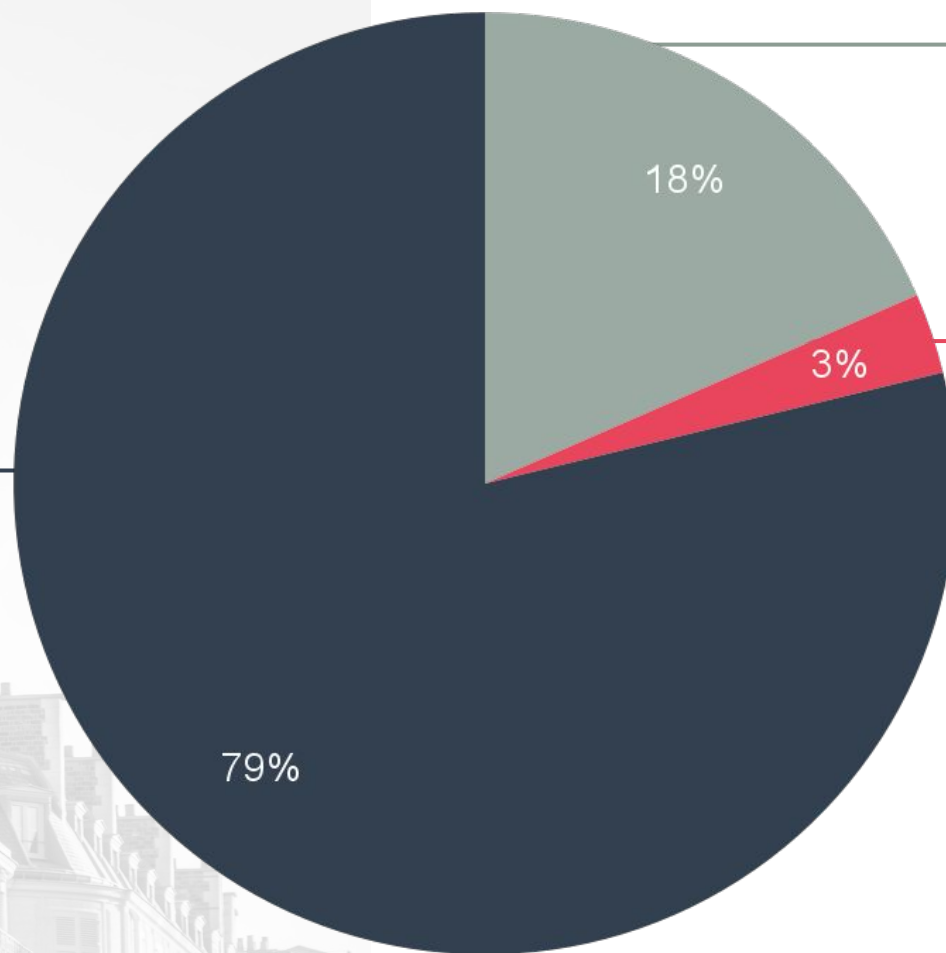


Nombre de biens
en portefeuille

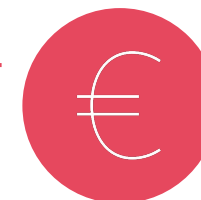
17

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

PATRIMOINE



OPCVM & MONÉTAIRES



LIQUIDITÉS

Actifs sous gestion (% de l'ANR)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

NOTRE DÉMARCHE ESG

La SCI ETXEA NOVA LIFE est labellisée ISR depuis sa création. Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine. Sa stratégie ESG s'articule autour de ces 3 objectifs principaux :

Contribuer à l'amélioration énergétique du parc immobilier résidentiel ancien

- Planifier les travaux de rénovation énergétique
- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES
- Sensibiliser les occupants au développement durable (tri sélectif, mode de consommation...)

ENVIRONNEMENT

Participer au bien vieillir de la population

- Assurer une sérénité matérielle et financière aux occupants
- Améliorer et adapter leurs logements pour favoriser le confort et la sécurité
- Mettre à disposition des services personnalisés pour faciliter le quotidien (aide à domicile, favoriser le lien social...)

SOCIAL

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

- Participer à la prise de conscience des parties prenantes sur les enjeux du développement durable (Guide de l'occupant, charte ESG avec les prestataires...)
- Prendre en compte la résilience de nos actifs aux risques de durabilité liés au changement climatique

GOVERNANCE



La Méthodologie ESG et les Objectifs ISR sont disponibles sur le site internet de la société de gestion:

<https://www.etxeacapital.fr/fonds/etxea-nova-life>



PATRIMOINE IMMOBILIER

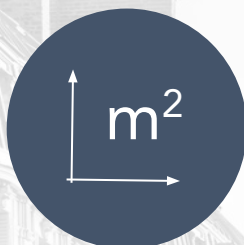
Décomposition du portefeuille



24%
Maisons



76%
Appartements



107 m²
Surface moyenne



932 353 €
Valeur libre
moyenne



920 000 €
Valeur libre
médiane

Décote
Moyenne
44%



18%
Homme seul



76%
Femme seule



6%
Couple



84,4 ans
Age moyen

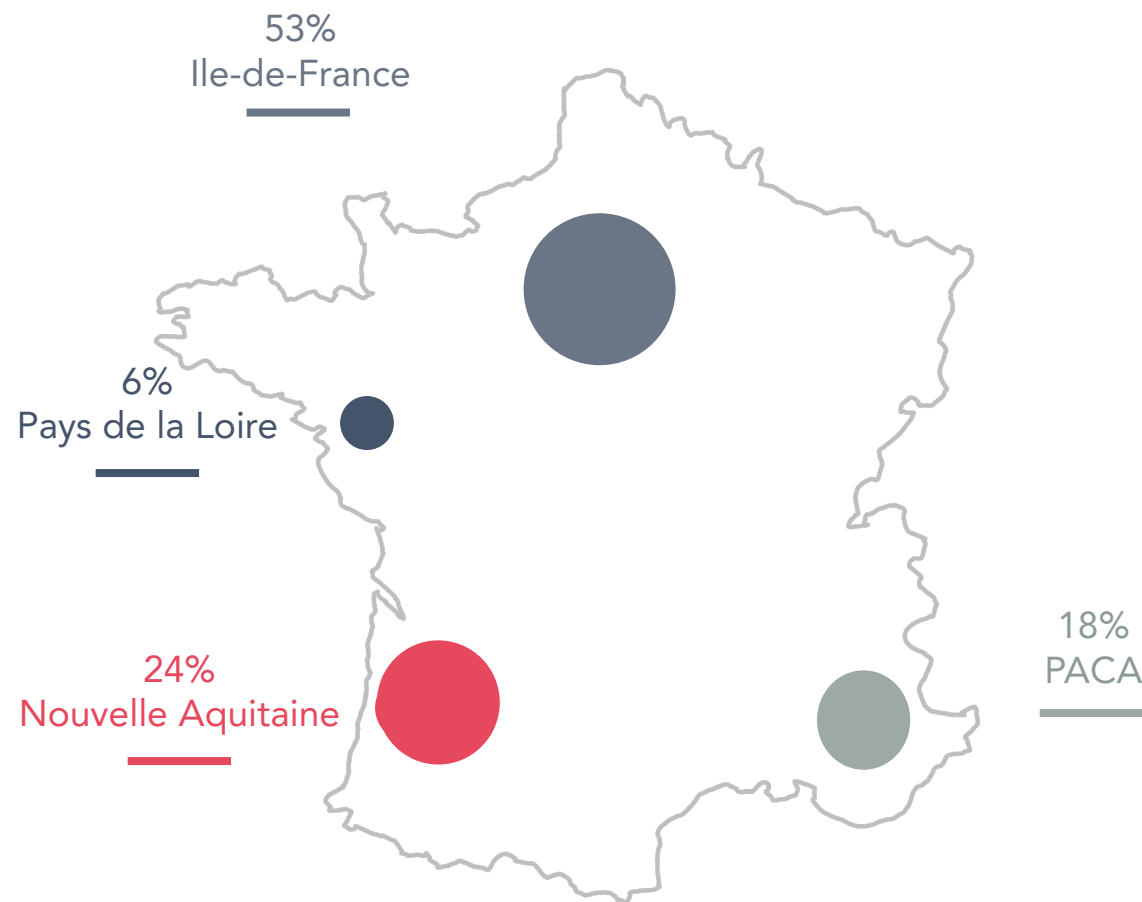


9,6 ans
Espérance de vie
moyenne

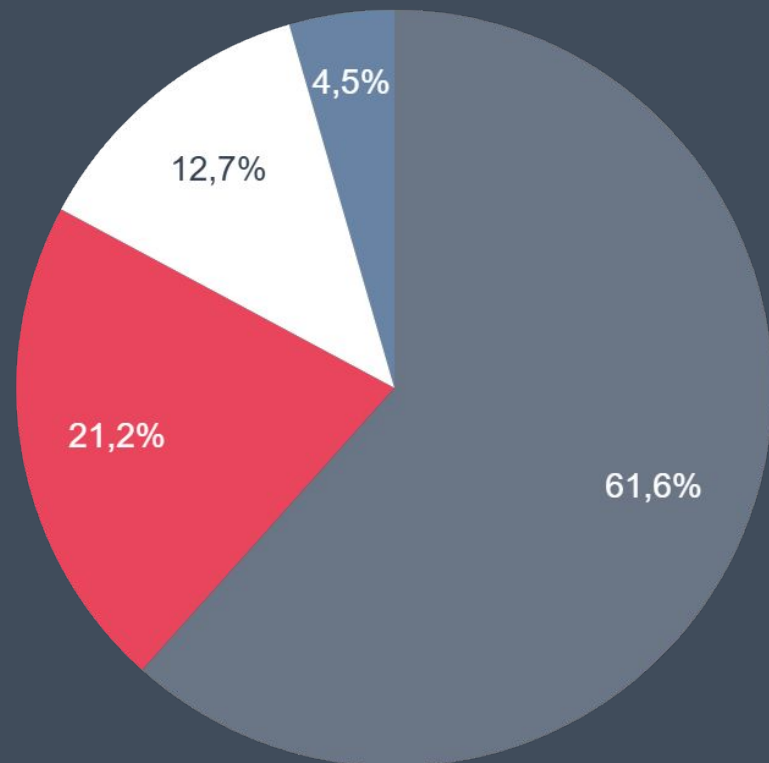
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique



Répartition géographique en nombre de biens



● IDF ● Nouvelle-Aquitaine ● PACA ● Pays de la Loire

Répartition géographique en €

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

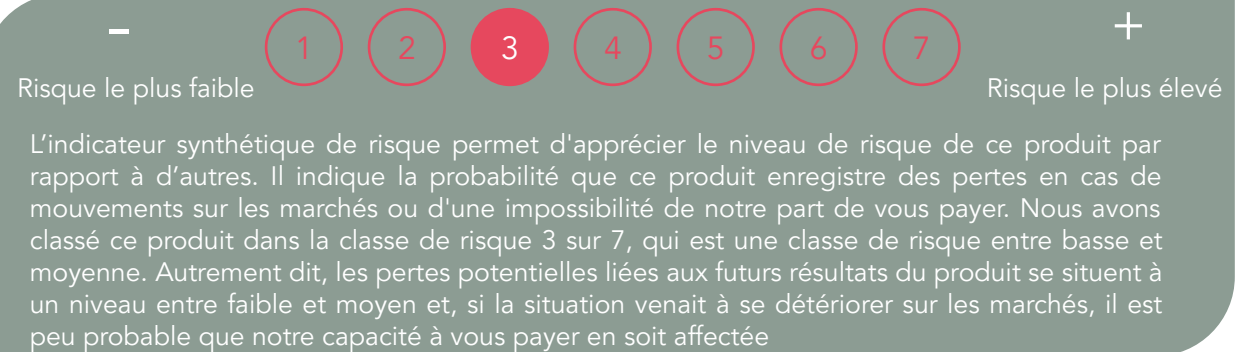
Date de création du véhicule	21/03/2024
Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Code LEI	969500NJA1SDWI2R3U65
Code ISIN	FR001400KVU2
Valeur de souscription	VL
Valorisation	Bimensuelle

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

FRAIS

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

PROFIL DE RISQUE



*HD: Hors Droits - **Liste des risques non exhaustive, se référer au DIC et au Document d'information des investisseurs.



NOVA LIFE

LIBÉREZ VOS ACTIFS IMMOBILIERS