



INVESTIR POUR L'HUMAIN RECYCLER L'URBAIN

Communication à caractère promotionnel à destination de clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier. L'unité de compte (UC) Novaxia Vista se souscrit au sein de contrats d'assurance vie, de contrats de capitalisation ou dans le cadre de plans d'épargne retraite. La SC sous-jacent à cette UC est la SC Novaxia Vista constituée. Novaxia Vista est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM. 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). Elle a toutefois fait l'objet d'une notification à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société et a été autorisée à la commercialisation par l'AMF le 5 septembre 2022.

Facteurs de risques et avertissements

Préalablement à toute souscription, nous recommandons de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le document d'information des investisseurs.

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment responsable des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les Actifs Immobiliers les plus performants.

La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion. Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers

La performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société. Les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers, telles que modifiées le cas échéant, exposent les Associés à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Risque de liquidité

L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que (i) la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 5.4.25.4.2(e) et que (iii) les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux

conditions visées à l'article 5.5. Enfin, la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers et dont les délais de rachat de parts, dans le cas des investissements dans des FIA, peut dépendre de la capacité de ces FIA à honorer un tel rachat.

Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les actifs immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la Société à un risque de contrepartie, en cas de défaillance desdits locataires.

Risques spécifiques liés aux opérations de recyclage

La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de recyclage des Actifs Immobiliers qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de

tels actifs. Les opérations de recyclage exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêt et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des Actifs sur lesquels la Société est investie.

Risques de taux

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la

baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ses actifs. Le risque de change sera systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone euro.

Risque de défaillance des contreparties

Le risque de contrepartie est, pour les Actifs Immobiliers, le risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risque actions

Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles la Société est exposée baissent, sa Valeur Liquidative peut baisser.

Risques de durabilité

Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent et avoir un effet négatif important, réel ou poten-

tiel, sur la valeur de l'investissement et donc sur le rendement de la Société. La Société de Gestion prend en compte les risques environnementaux, sociaux ou liés à la gouvernance d'entreprise dans ses décisions d'investissement et évalue le risque que la valeur de cet investissement puisse être matériellement impactée négativement par la survenance de tels risques, notamment :

- Les risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction
- Les risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire
- Les risques physiques liés à la perte de biodiversité

Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société

La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques. Elle n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats. Les investisseurs doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion qui contrôlera et gèrera l'ensemble des opérations, des investissements et la stratégie de la Société.

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Novaxia Vista, vous pouvez vous référer à la Note d'Information disponible sur simple demande.



Mathieu Descout,
Président de Novaxia
Investissement

« Novaxia Vista permet d'investir sur une classe d'actif immobilière inédite en recyclant notamment des actifs obsolètes loués à des acteurs des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir.

Novaxia Vista a pour ambition de soutenir le " mieux vivre " plus longtemps et dans de meilleures conditions environnementales. »

« Avec un objectif de performance annualisée, nette de frais, de 5%*, Novaxia Vista offre aux épargnants la possibilité de diversifier leur épargne dans les contrats d'assurance vie et Plan d'Épargne Retraite. »



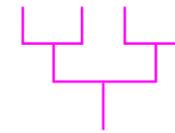
Mathilde Krieger,
Directrice Générale
de Novaxia Investissement

*Objectif donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée de 8 ans. Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par Novaxia Investissement et ne constitue en aucun cas une promesse de performance.

1^{ERE} UNITÉ DE COMPTE D'IMMOBILIER DÉDIÉ AU « MIEUX VIVRE* » GRÂCE AUX SCIENCES DE LA VIE ET AUX TECHNOLOGIES D'AVENIR

*Le « Mieux Vivre » selon Novaxia Vista s'appuie sur les tendances des grands défis liés au Plan France 2030 visant à sélectionner des locataires et dévelop-

per des actifs dédiés aux secteurs des sciences de la vie et technologies d'avenir répondant aux besoins des populations pour vivre mieux, plus longtemps et sur une planète plus durable et verte.

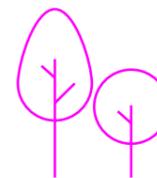


**ASSURANCE VIE ET
PLAN ÉPARGNE RETRAITE**
Une diversification d'épargne dans les contrats d'assurance vie et Plan d'Épargne Retraite.

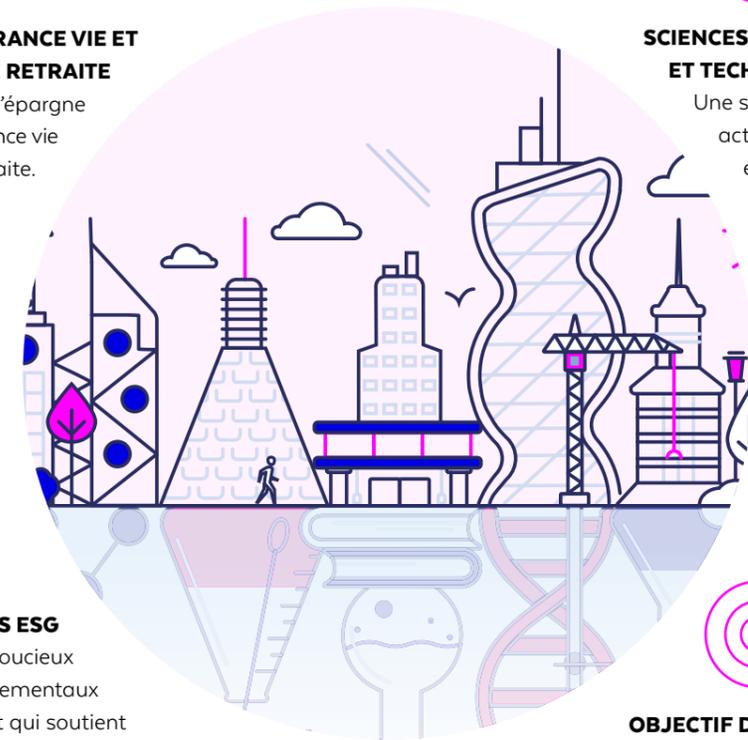


**SCIENCES DE LA VIE
ET TECHNOLOGIES D'AVENIR**

Une stratégie axée sur des actifs immobiliers existants et à recycler dans le domaine des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir. Des locataires ciblés de la PME jusqu'aux grands groupes privés ou publics.



OBJECTIFS ESG
Un fonds labélisé ISR soucieux des enjeux environnementaux et sociaux et qui soutient « le mieux vivre ».



OBJECTIF DE PERFORMANCE
Un objectif de performance annualisée nette de frais de 5%*

*Objectif donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée de 8 ans. Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par Novaxia Investissement et ne constitue en aucun cas une promesse de performance.

Stratégie d'investissement immobilière

En investissant dans les secteurs des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir, Novaxia Vista vise une performance annualisée, nette de frais, de 5%* grâce à la complémentarité de deux moteurs de performance :



Immobilier de rendement

Des actifs loués générant des revenus potentiels et diversifiés.



Immobilier de développement issu du recyclage urbain**

La transformation et le développement d'actifs obsolètes ou vides en immobilier adapté au service de la recherche et de l'innovation.

UNE SÉLECTION DIVERSIFIÉE DES ACTIFS ET DES LOCATAIRES :

TPOLOGIE

- Bureaux : incubateurs, centres de recherche et développement, parcs scientifiques...
- Locaux d'activité : logistique, sites de production...
- Laboratoires

SECTEURS ET LOCATAIRES

De la PME jusqu'aux grands groupes privés ou publics :

- Biotechnologies, produits pharmaceutiques, laboratoires de recherche santé, nutrition...
- Sciences de l'environnement, agriculture durable, mobilité douce, intelligence artificielle, robotique, technologies durables...

LOCALISATION

France, Europe et autres pays de l'OCDE

* La durée de placement recommandée est de 8 ans. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par Novaxia Investissement, et ne constitue en aucun cas une promesse de performance.

** Le recyclage d'un immeuble est le fait de capitaliser sur un actif existant obsolète ou inadapté à son environnement pour lui donner une seconde vie.

Premier investissement :

Détention et développement d'un pôle de recherche en biotechnologies en Ile-de-France (93).

Situé dans le Nord de Paris à Romainville, cet actif de 20 000 m² abrite le campus Biocitech dédié aux biotechnologies. L'actif a pour ambition d'incarner un fleuron de l'excellence française dans le domaine de la recherche médicale et permet de concilier à la fois du loyer immédiat et un développement futur.

Actif acquis le 1^{er} Juillet 2022 en co-investissement avec un investisseur institutionnel.

AUJOURD'HUI

PHASE ACTUELLE DE LOCATION :

Des loyers perçus issus des laboratoires, bureaux et zones de stockage dédiés aux biotechnologies

- 15 locataires dédiés aux biotechnologies

Exemple : le premier locataire développe des traitements contre la polyarthrite et est présent sur site depuis plus de 14 ans

- 20 000 m² de laboratoires, bureaux et zones de stockage

DEMAIN

PHASE FUTURE DE RECYCLAGE URBAIN :

Transformation d'une friche industrielle adjacente en bureaux et laboratoires adaptés aux besoins des locataires.

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

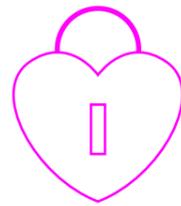
- Baisse de 30 % d'empreinte carbone
- Zéro artificialisation nette des sols
- Création d'emplois potentiels avec le recyclage urbain d'une friche industrielle en laboratoires et bureaux



Objectifs ESG



5 objectifs ESG pour « mieux vivre ».



OBJECTIFS ESG

1 DURABILITÉ

Développer des actifs immobiliers adaptés, durables et confortables pour notamment fidéliser les locataires et contribuer à l'atténuation du changement climatique.

Objectifs de certifications

pour 100% des actifs recyclés :

- Meilleurs standards environnementaux :

BREEAM

- Confort, bien-être et santé

des occupants : WELL

2 ZAN

Préserver les terres naturelles et agricoles et respecter un bilan ZAN (zéro artificialisation nette des sols).

3 ANCRAGE TERRITORIAL

Intégrer les territoires au développement des secteurs des sciences de la vie et des technologies d'avenir.

4 EMPLOIS

Participer à la création d'emplois sur différents types de fonctions.

5 SOLIDAIRE

Adopter une démarche solidaire avec 5% à 10% du fonds investi dans des actifs immobiliers solidaires.

Novaxia Vista est un produit classifié « article 9 » par Novaxia Investissement dans le cadre du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Les caractéristiques principales parts A

Forme juridique

Société Civile à capital variable

Commission de souscription maximum non acquise à la Société

1 % maximum du prix de souscription

Commission de souscription acquise à la Société

1 % du prix de souscription

Frais de gestion annuels

1,6% HT maximum de l'actif net

Commission de rachat

Néant

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

3 % (HT) maximum du prix d'acquisition (hors droits et hors taxes) et du prix de cession net de frais

Durée de placement recommandée

8 ans

Commercialisation

Disponible en assurance vie et plan d'épargne retraite

Profil de risque (SRRI)

L'indicateur synthétique de risque 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. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant la durée de placement recommandée du fonds soit 8 ans. Il est difficile de sortir de ce produit avant l'échéance.

1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7

Risque plus faible
Rendement potentiel plus faible

Risque plus élevé
Rendement potentiel plus élevé

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Novaxia Vista, vous pouvez vous référer à la Note d'Information et au Document d'Informations Clés (DIC) disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou auprès des sociétés des contrats d'assurance vie, de capitalisation et de plans d'épargne retraite.



© Novaxia Investissement - Campus BIOCITECH - Romainville (93) / Droits réservés - Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs



Une société de gestion de portefeuille immobilier, experte de l'épargne immobilière dédiée au recyclage urbain depuis 2014



1^{ère} entreprise à mission du secteur immobilier / société de gestion immobilière



115 actifs sous gestion



1,2 Md € d'encours sous gestion



50 collaborateurs

Signatory of:



100 % des fonds ouverts labélisés ISR

Source : Novaxia Investissement, 30/09/2022

Une expertise reconnue :



Ces récompenses ne préjugent pas de la réussite future des projets et donc, de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie des critères de choix et n'impacte pas les résultats.

Le groupe Novaxia, un acteur des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir :



Une équipe immobilière et technique dédiée.



Des partenariats dans l'écosystème des Sciences de la Vie :



• **Signataire du partenariat AP-HP - BioLabs - Novaxia**, sous l'égide du Ministère des Solidarités et de la Santé, pour l'installation de la 1^{ère} plateforme d'innovation ouverte de l'AP-HP installée à l'Hôtel-Dieu de Paris, plus ancien hôpital de France.



• **Adhérent de l'association France Biotech** visant l'accompagnement d'entrepreneurs innovants de la HealthTech en France pour participer à leur croissance.



• **Soutien-fondateur de l'association EMERGE** : 1^{er} réseau étudiants français pour le développement d'entreprises innovantes dans le domaine des biotech, émanation d'un réseau américain.

• **Partenaire français exclusif de Oxford Properties**, investisseur majeur canadien et propriétaire immobilier dans les sciences de la vie aux États-Unis, Canada et Royaume-Uni.

L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque immobilier. Le capital et les performances ne sont pas garantis. Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Novaxia Vista, prenez contact auprès des sociétés des contrats d'assurance vie, de capitalisation et de plans d'épargne retraite.

NOVAXIA VISTA

Société civile à capital variable - 914 529 441 R.C.S. Paris, ayant fait l'objet d'une notification à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-11 du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société et a été autorisée à la commercialisation par l'AMF le 5 septembre 2022. Siège social : 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris. Les statuts, la note d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion ou auprès des sociétés des contrats d'assurance vie, de capitalisation et de plans d'épargne retraite.

NOVAXIA INVESTISSEMENT

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 700 000 € / RCS Paris 802 346 551 - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP 14000022 en date du 08/07/2014 / Siège social : 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris.

Novaxia
investissement