

Reporting trimestriel

État de votre patrimoine au 30/09/2023



ARTICLE 9
SFDR

Support à destination des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code Monétaire et financier ainsi que des partenaires distributeurs pour une commercialisation en unités de compte référencées auprès des compagnies d'assurance. / Illustration : ©La Briique - droits réservés.

L'édito

Investir pour l'humain et recycler l'urbain avec Novaxia Vista

Accessible en assurance-vie et en PER, la stratégie d'investissement de Novaxia Vista, créée fin 2022, est axée sur des actifs immobiliers existants et à recycler dans le domaine des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir situés en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE et cible des locataires de la PME jusqu'aux grands groupes privés ou publics.

Le trimestre a été marqué par de fortes baisses de valeurs liquidatives et de collecte pour certaines sociétés civiles, notamment sur les dernières semaines. Des informations qui ont été relayées et amplifiées par de nombreux articles dans les médias spécialisés.

La valeur liquidative de Novaxia Vista est en léger repli depuis la création du fonds compte tenu notamment de l'importance des fonds investis dans le projet de développement du campus Biotech qui est toujours en phase d'étude, et qui n'a donc pas encore généré le plein effet de sa performance.

Un marché qui propose une alternative attractive et durable d'investissement

Déjà très dynamique aux Etats-Unis, et amorcé depuis déjà quelques années au Royaume-Uni et dans les pays nordiques, le marché immobilier des sciences de la vie, dont la particularité est notamment de répondre au besoin de flexibilité et aux exigences techniques bien particulières des entreprises du secteur, reste assez peu développé dans le reste de l'Europe, et notamment en France.

La France se démarque néanmoins en raison d'un tissu industriel riche lié aux disciplines médicales et pharmaceutiques ou de la qualité de la recherche. Elle est également devenue, fin 2022, le premier pays européen en termes de montants levés pour le financement des entreprises healthtech (technologies médicales), et le deuxième en nombre d'opérations réalisées. Au total, 2,6 milliards d'euros ont été levés en 2022, une progression de 14 % par rapport à 2021, avec un soutien important de l'Etat. Dans ce contexte, plus de 60 % des acteurs des sciences de la vie considèrent que le manque d'immobilier dédié est le principal frein à leur développement en France et 30 % des entreprises « healthtech » (technologies médicales) rencontrent des difficultés à trouver des locaux.

Le marché immobilier des sciences de la vie constitue ainsi une alternative attractive et durable d'investissement en sortie de crise sanitaire, dans un contexte d'augmentation et de vieillissement de la population.



Laurent Boissin
Président du Directoire
Novaxia Investissement

Un patrimoine en cours de constitution

Novaxia Vista a fait l'acquisition cet été d'un actif de 3 bâtiments totalisant 10 200 m² de laboratoires de recherche et développement. Situé à proximité de Rotterdam, au sein de la Randstad, forte région économique des Pays-Bas, l'actif est loué à un centre de recherche ophtalmique dans le cadre de ses activités de recherche et développement.

Le patrimoine de Novaxia Vista est désormais plus diversifié avec 17 locataires répartis à 77 % en Ile-de-France et 23 % en Europe.

Un fonds engagé, responsable et solidaire

Classifiée Article 9 SFDR et labélisée ISR et Finansol, **Novaxia Vista alloue également 6 % de son actif dans des foncières solidaires, notamment Solid'R** qui a fait l'acquisition d'un immeuble à Paris, mis à disposition à des personnels soignants de l'AP-HP afin qu'ils puissent se loger grâce à un loyer solidaire, à la moitié du prix du marché. Par ailleurs, l'immeuble prend aujourd'hui la dimension de tiers-lieu avec l'entrée sur site de "Moi et Mes Enfants", une association agréée par la CAF, qui vient en aide aux parents seuls. Le Secours Populaire bénéficie également d'espaces pour des cours d'aide scolaire à destination de ses jeunes bénéficiaires.

Novaxia Investissement renforce sa gouvernance

Novaxia Investissement a adopté cet été une organisation à Directoire et Conseil de Surveillance. Laurent Boissin, qui a rejoint le groupe en juillet 2023, assure la Présidence du Directoire aux côtés de Mathieu Descout et Mathilde Krieger, tous deux nommés Membres du Directoire. Le Conseil de Surveillance, présidé par Joachim Azan, accueille trois premiers membres indépendants, reconnus pour leur expertise dans les domaines de l'immobilier, de la finance, du climat et de l'investissement.

Référencée auprès de 3 assureurs vie et leurs plateformes CGP



ARTICLE 9
SFDR



A retenir ce trimestre



5 % d'objectif
de performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)



17 locataires
dans l'univers des sciences de la vie et des technologies d'avenir



Acquisition de 10 200 m² de laboratoires
de recherche et développement à proximité de Rotterdam

**Le label ne garantit pas la performance du fonds. Les récompenses ne préjugent pas de la réussite des futurs projets et donc de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie de critères de choix et n'impacte pas le résultat.*

Résumé du trimestre (au 30/09/2023)

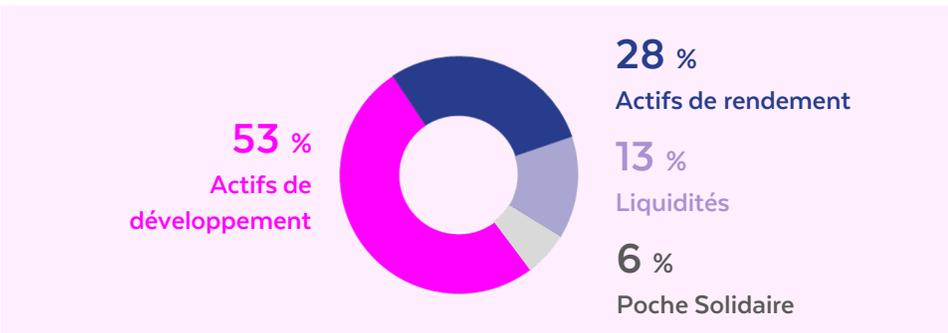


Surfaces de laboratoires



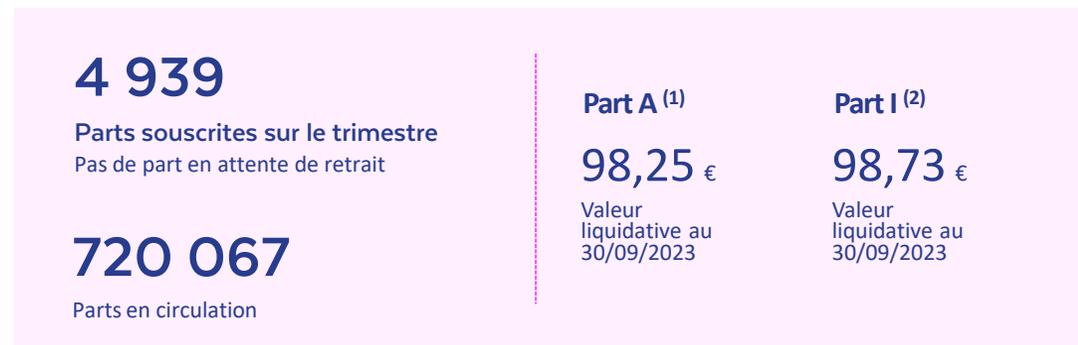
*Estimation à la date du reporting

Répartition du patrimoine*



*En pourcentage de la valorisation des actifs + liquidités

L'essentiel du fonds



1. Part A : FR001400BUH0 / Réservee aux sociétés ou compagnies d'assurance et mutuelles et aux clients professionnels. Montant minimum de souscription initiale : 50 000 €

2. Part I : FR001400BUI8 / Réservee aux clients professionnels. Montant minimum de souscription initiale : 1 000 000 €

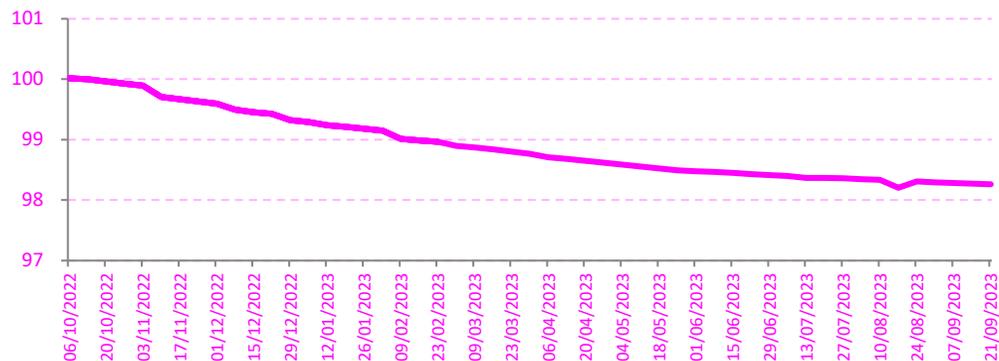
Allocation géographique**



**En pourcentage de la valorisation des actifs

Novaxia Vista — Part A

Évolution de la valeur liquidative en €* Part A** (créée le 06/10/2022)



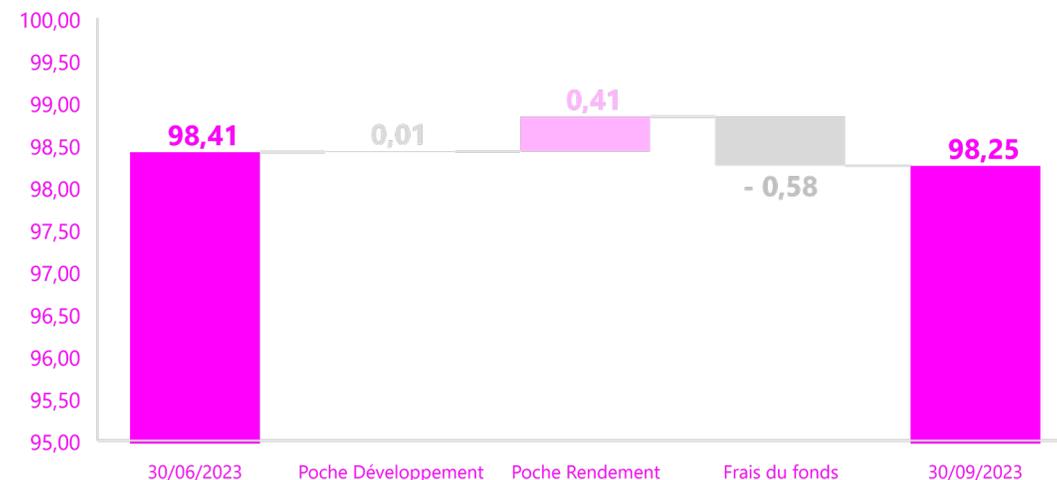
La valeur liquidative de **Novaxia Vista** est en repli depuis la création du fonds du fait des coûts engagés pour programmer et lancer les projets de dépôt, notamment de permis de construire, sans que l'actif du campus de Romainville n'ait encore généré de performance.

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

*Date de la première valeur liquidative : 06/10/2022.

**Part A : réservée aux sociétés ou compagnies d'assurance et mutuelles et aux clients professionnels.

Éléments contributeurs à la VL – Part A (en €)



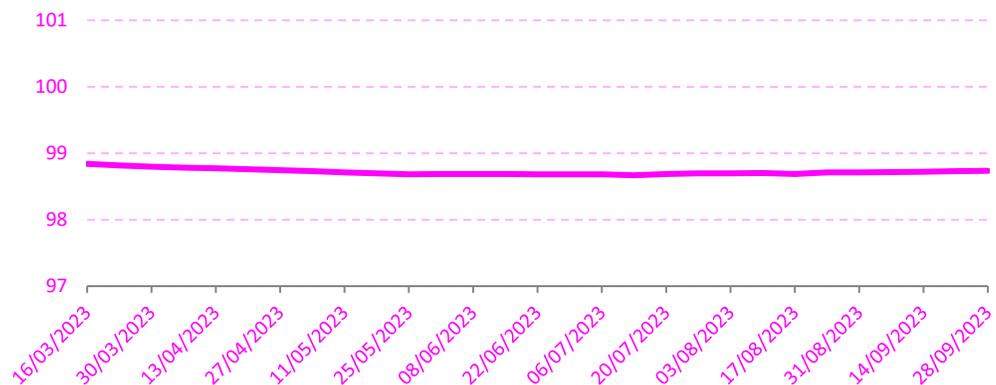
Disponible chez :



Novaxia Vista — Part I

Évolution de la valeur liquidative en €*

Part I ** (créée le 16/03/2023)



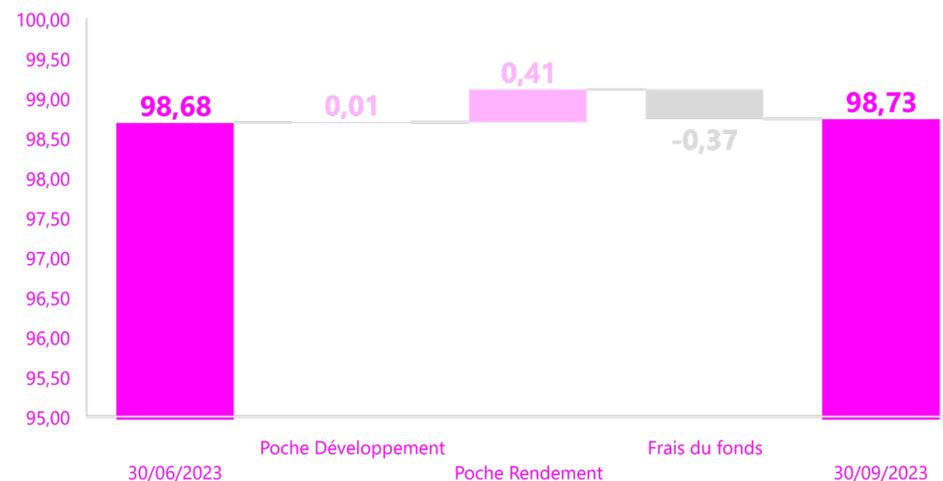
La valeur liquidative de **Novaxia Vista** est en repli depuis la création du fonds du fait des coûts engagés pour programmer et lancer les projets de dépôt, notamment de permis de construire, sans que l'actif du campus de Romainville n'ait encore généré de performance.

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

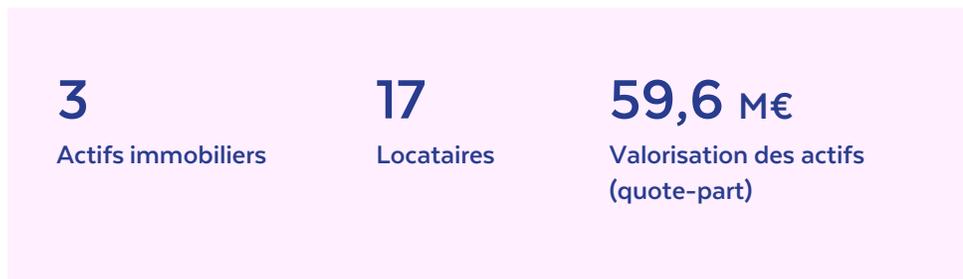
*Date de la première valeur liquidative 16/03/2023.

**Part I : réservée aux sociétés ou compagnies d'assurance et mutuelles.

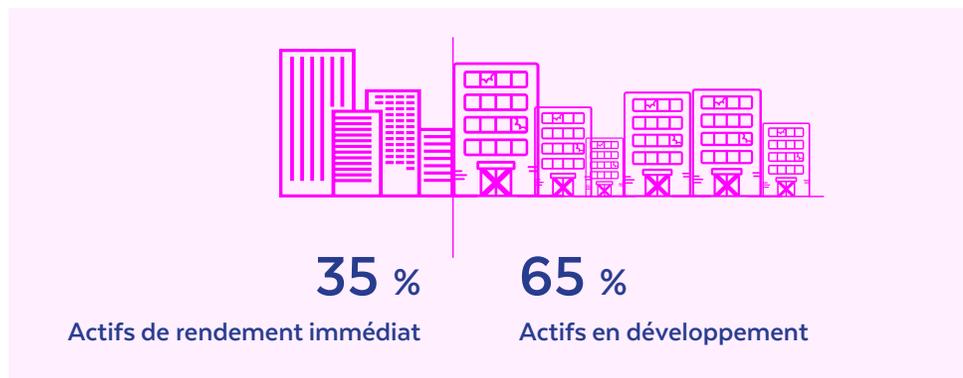
Éléments contributeurs à la VL – Part I (en €)



Focus sur les investissements actifs immobiliers en direct

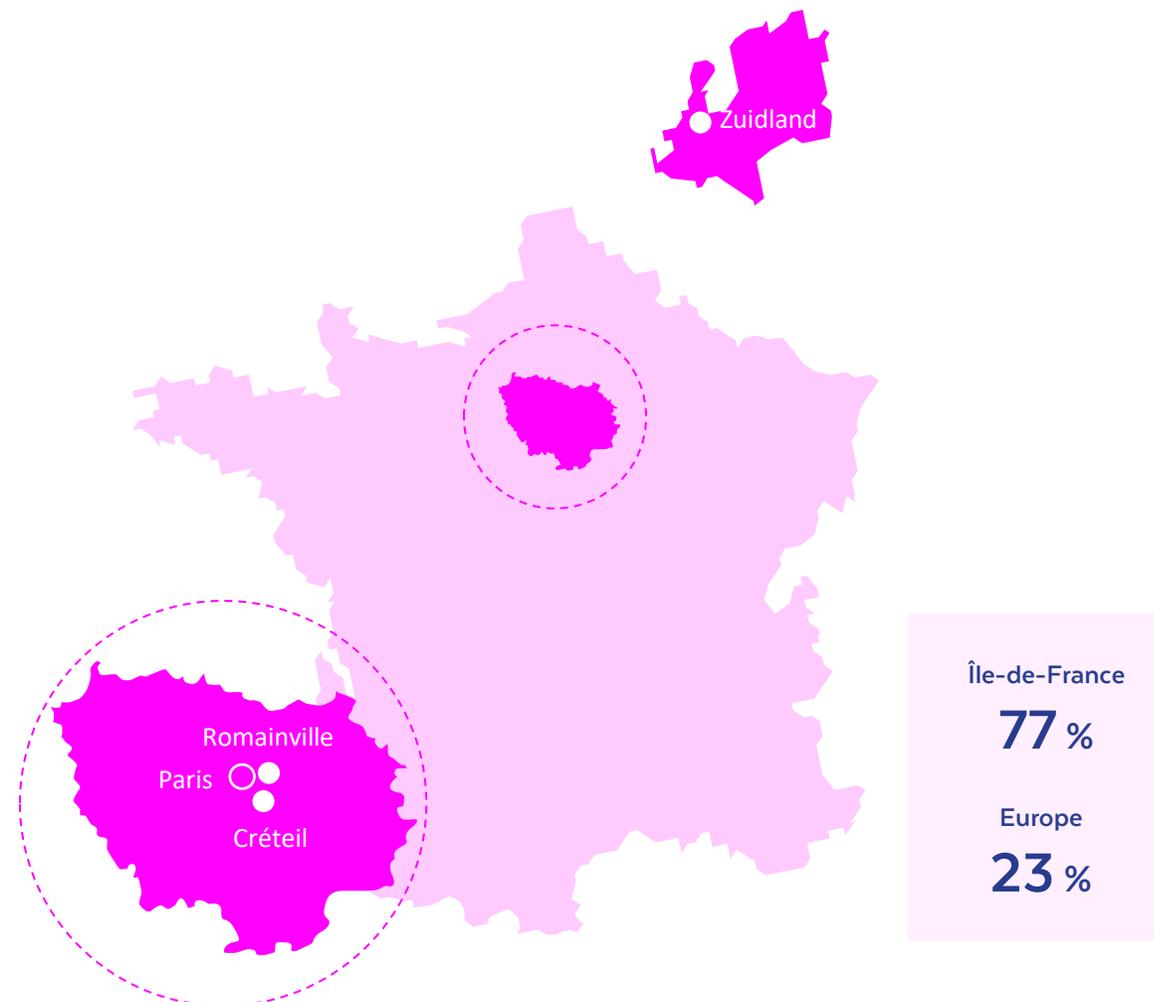


Statut locatif*



*En pourcentage de la valorisation des actifs.
Ces données sont exprimées à la date du reporting.
Les investissements réalisés par Novaxia Vista ne préjugent pas des investissements futurs.

Répartition géographique des actifs*



Rapport — Actifs de développement et de rendement

Typologie	Actif de rendement et de développement
Localisation	Romainville (93230) 102, avenue Gaston Roussel
Date d'acquisition	01 juillet 2022
% de détention de l'actif	35 %
Typologie	Laboratoires/Bureaux
Surface de laboratoires (m ²)	62 200 (à terme)
Taux d'occupation physique	66 %
Taux d'occupation financier	70 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	4,29
Date de livraison / cession prévisionnelle	Septembre 2028
Poids dans l'ANR du fonds*	65 %
Stade d'avancement	Permis de construire à l'étude

Typologie	Actif de rendement	
Localisation	Créteil (94000) 25, chemin des Bassins	3214 VC - 3214 VP - 3214 VN Kerkweg 47e - Harregatplein 35 - Scheijdelveweg 2 – Zuidland
Date d'acquisition	21 décembre 2022	04/08/2023
% de détention de l'actif	100 %	100 %
Typologie	Bureaux	Bureaux/Laboratoires
Superficie (m ²)	1 919	10 230
Taux d'occupation physique	100 %	100 %
Taux d'occupation financier	100 %	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	4,1	5,8
Poids dans l'ANR du fonds*	8 %	21 %

*Il s'agit du rapport entre la valorisation de la participation portant le projet sur l'Actif Net Réévalué (ANR) du fonds. Ces investissements ne préjugent pas des investissements futurs de Novaxia Vista.

Acquisition du trimestre



© Droits réservés.

Août 2023 – Bureaux & laboratoires



Zuidland Pays-Bas

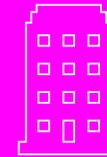
10 200 m²

Surface

5,8 ans

WALB

Novaxia | VISTA



Ensemble immobilier de 3 bâtiments construits pour le compte d'un centre de recherche ophtalmique dans le cadre de ses activités de recherche et développements



Présence de laboratoires de R&D pour le développement des instruments de chirurgie oculaire.



Actif à proximité de Rotterdam, au sein d'une région économique forte des Pays-Bas.

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

Un fonds responsable...



REPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Le label ISR ne garantit pas la performance du fonds.

...et solidaire

6 % investis dans la foncière Solid'R

Novaxia Vista a investi dans Solid'R. Agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), elle vise notamment à pérenniser des acteurs à impact en leur proposant d'accéder à du foncier en cœur de ville pour un loyer décoté.

En octobre 2022, Solid'R a fait l'acquisition d'un immeuble situé dans le 15e arrondissement de Paris. 20 logements sont mis à disposition à des infirmières et infirmiers de l'AP-HP afin qu'ils puissent se loger à proximité de leur lieu de travail grâce à un loyer solidaire, à la moitié du prix du marché.

Par ailleurs, l'immeuble prend aujourd'hui la dimension de tiers-lieu avec l'entrée sur site de l'association Moi et Mes Enfants, une association agréée par la CAF, qui vient en aide aux parents seuls. Le Secours Populaire bénéficie également des espaces pour des cours d'aide scolaire à destination de ses jeunes bénéficiaires.



Source des visuels : Guillaume Mussau – droits réservés

5 OBJECTIFS ESG POUR « MIEUX VIVRE »

1. DURABILITÉ

Détenir et développer des actifs immobiliers adaptés et durables pour contribuer à l'atténuation du changement climatique et accompagner les locataires vers des usages plus responsables de leurs locaux.

100 % des actifs recyclés poursuivent un objectif de certification selon les meilleurs standards environnementaux ou sociaux (exemple : BREEAM, 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 de tous niveaux de qualification pour redynamiser les zones investies.

5. SOLIDAIRE

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

Récap



Fonds
Société Civile à capital variable



Performance cible*
Un objectif de performance annualisée nette de frais de 5% / Objectif non garanti lissé sur la durée recommandée



Niveau SRI**



Labélisation
Label ISR / Finansol
Les labels ne garantissent pas la performance du fonds.



Durée recommandée
8 ans



Codes ISIN
Part A : FR001400BUHO
Part I : FR001400BUI8



Frais de gestion annuels
(% de l'actif net)
Part A : 1,6 % HT maximum
Part I : 0,8 % HT maximum
Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance vie peuvent être perçus par les assureurs. Se référer au DIC mis à disposition par chaque compagnie d'assurance pour leurs adhérents.



Frais d'entrée
(% du prix de souscription)
Acquis au fonds : Parts A et I : 1 % maximum
Non acquis au fonds : Part A uniquement : 1 % maximum
Des frais d'entrée complémentaires liés aux contrats d'assurance vie peuvent être perçus par les assureurs. Se référer au DIC mis à disposition par chaque compagnie d'assurance pour leurs adhérents.

Risques

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

Risque lié à la forme sociale de la Société

Risques liés à la gestion discrétionnaire

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

Risque de liquidité

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

Risques spécifiques liés aux opérations de recyclage

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

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

Risques de taux

Risque de change

Risque de défaillance des contreparties

Risque actions

Risques de durabilité

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

*Objectif donné à titre indicatif et lissé dans le temps sur la durée recommandée de 8 ans / Brut de frais de contrat d'assurance. Tous les détails concernant les frais de Novaxia Vista sont disponibles dans le document d'information du fonds.

**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. Le Document d'Information et le Document d'Information Clé (DIC) sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme liant Novaxia Investissement qui ne peut en garantir ni l'exactitude, ni l'exhaustivité. L'UC Novaxia Vista n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la SC et incidemment la valeur liquidative de l'UC Novaxia Vista. L'investissement dans Novaxia Vista constitue un placement à long terme sur 8 ans minimum qui comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité. L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans le document d'information et le DIC disponibles auprès des contrats d'assurance-vie, de capitalisation et de plans d'épargne retraite.

Suivez nous sur :



Contact Service Clients : 45, rue Saint-Charles 75015 Paris - 01 42 29 08 33 - middle-office@novaxia-invest.fr

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. 214-24-1 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. Siège social : 45, rue Saint-Charles – 75015 Paris.

Les statuts, le document 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.

www.novaxia-investissement.fr