



Reporting trimestriel

État de votre patrimoine au 31/03/2023



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



Le saviez-vous ?

En ce début d'année, Novaxia Investissement a été doublement primée** et a obtenu :

- La 1^{ère} position dans la catégorie société de gestion d'actifs en immobilier du Palmarès des Fournisseurs de Gestion de Fortune
- Le prix du Développement dans la catégorie Pierre Papier décerné par Les Pyramides de la Gestion de Patrimoine Investissement Conseils



Un grand merci, chers associés et partenaires, au nom de toute l'équipe de Novaxia Investissement, pour votre confiance !

** 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.

Novaxia Vista, 1^{ère} Unité de Compte d'immobilier dédié au « Mieux Vivre¹ » grâce aux sciences de la vie et aux technologies d'avenir

2

La stratégie d'investissement de Novaxia Vista 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 autres pays de l'OCDE et cible des locataires de la PME jusqu'aux grands groupes privés ou publics.

Novaxia Vista termine le premier trimestre 2023 avec plus de 70 M€ de collecte actuellement engagée sur 2 actifs immobiliers qui permettent au fonds d'être investi à la fois sur des actifs générateurs de revenus, mais aussi, à court et moyen terme, porteurs de projets de développement.

La poche de développement est constituée du projet Romainville Biotech, un campus aux portes de Paris offrant d'une part, 20 000 m² de surfaces dédiées aux biotechnologies, et d'autre part un terrain adjacent de 3,5 hectares qui devrait permettre de développer entre 60 000 m² et 70 000 m² complémentaires sur la même thématique. La phase de conception et d'obtention des autorisations administratives nécessaires au lancement de la phase d'exécution du projet poursuit son cours. L'ambition de Novaxia Vista est de créer sur ce site un lieu de référence pour les entreprises des biotechnologies et autres sciences du vivant qui permettra de répondre au mieux à leurs exigences en terme d'espaces de travail.

La poche de rendement est quant à elle exclusivement constituée d'un immeuble situé à Créteil (94) intégralement loué à l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui offre des surfaces de bonne qualité (rénovées en 2012). Son locataire participe au « mieux vivre » et a un impact direct sur le territoire pour répondre aux besoins de la population en matière de santé publique.

Novaxia Vista, fonds responsable et solidaire, a également alloué 5% de sa collecte à une foncière solidaire qui a acquis un immeuble dans le 15^e arrondissement de Paris et a mis à disposition 20 logements au personnel soignant de l'AP-HP à un loyer décoté.

Les liquidités sont en cours d'affectation. Six opportunités d'investissement en ligne avec la stratégie du fonds et contribuant à la diversification sectorielle et géographique de ce dernier, dont 2 avec des accords d'exclusivité, sont actuellement en cours d'étude.

La valeur liquidative de Novaxia Vista est en léger repli depuis la création du fonds compte tenu notamment des frais du fonds, du déploiement en cours de la collecte et de l'importance des fonds investis dans l'actif campus Biotech qui n'a pas encore généré le plein effet de sa performance. Novaxia Vista vise un objectif de performance annualisée nette de frais de gestion de 5%⁽²⁾.

Nous vous donnons rendez-vous très prochainement pour le prochain reporting trimestriel de Novaxia Vista !

Mathieu Descout et Mathilde Krieger
Président et Directrice Générale
Novaxia Investissement

1. 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 développer 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. / 2. Objectif brut de frais de contrat d'assurance, 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.

Résumé du trimestre (au 31/03/2023)

69,7 M€d'Actif Net réévalué
(ANR)**2**

Actifs immobiliers

16

Locataires

Surfaces de laboratoires

16 000 m²

Existants

50 000 m²

En projet*

*Estimation à la date du reporting

Etat du patrimoine*

48 %
Actifs de
développement**40 %**

Liquidités

6 %

Poche Solidaire

5 %

Actifs de rendement

*En pourcentage de l'actif net réévalué du fonds

L'essentiel du fonds

105 023Parts souscrites sur le trimestre
Pas de part en attente de retrait**706 104**

Parts en circulation

Part A ⁽¹⁾**98,77 €**Valeur
liquidative au
31/03/2023**Part I ⁽²⁾****98,80 €**Valeur
liquidative au
31/03/2023

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

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

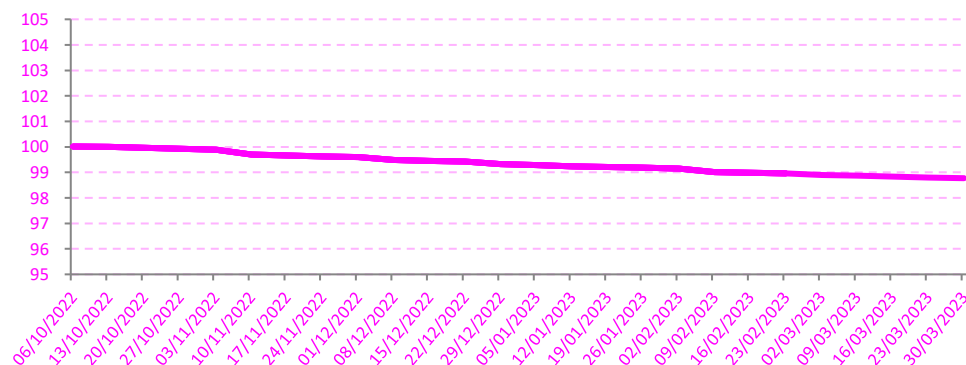
Allocation géographique**

100 %
Île-de-France

**En pourcentage de la valorisation des actifs

Novaxia Vista – Part A

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



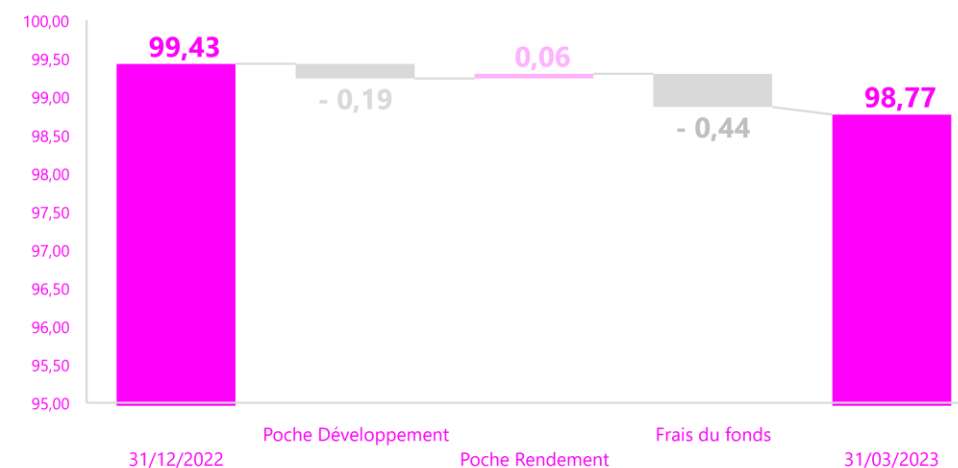
La valeur liquidative de **Novaxia Vista** est en repli depuis la création du fonds du fait des coûts engagés pour programmer et lancer les projets de dépôt, notamment de PC, sans que l'actif du campus de Romainville n'ait encore généré de performance.

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 €)

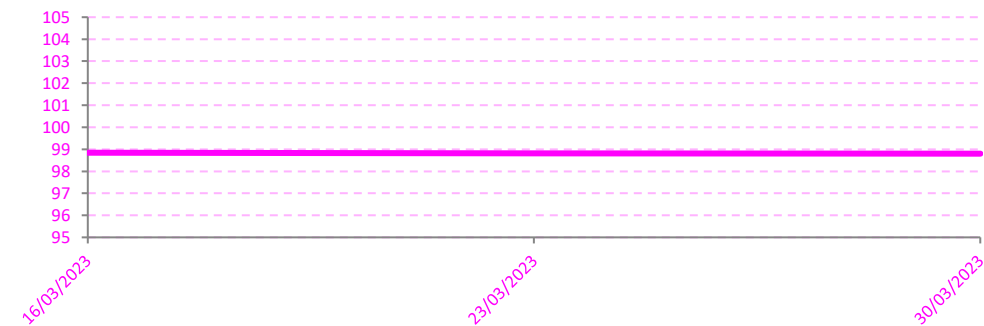


Disponible chez :



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 PC, sans que l’actif du campus de Romainville n’ait encore généré de performance.

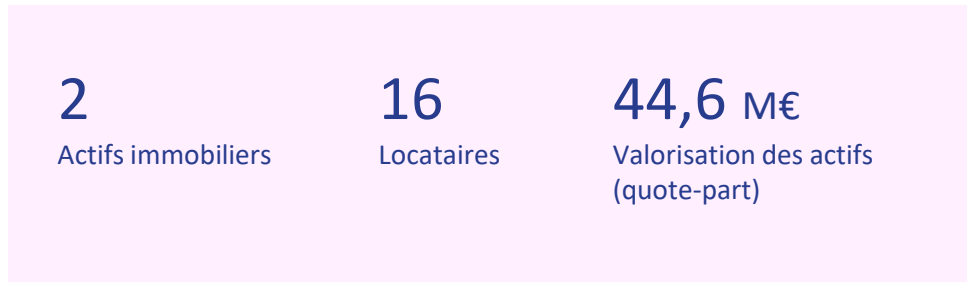
Eléments contributeurs à la VL – Part I (en €)



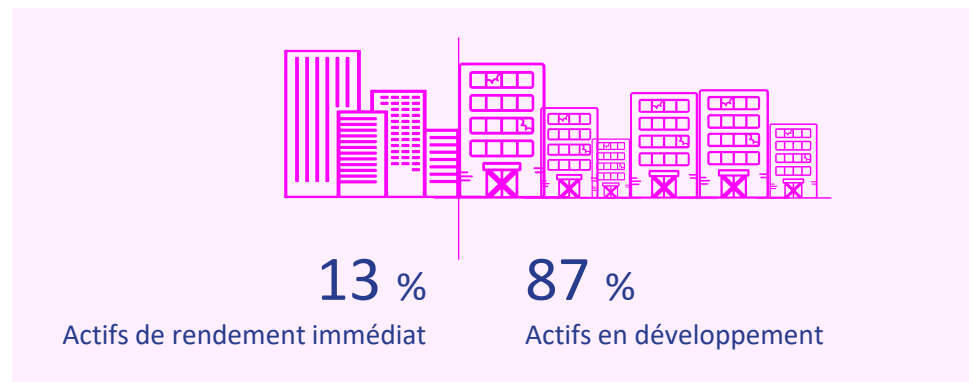
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

*Date de la première valeur liquidative 16/03/2023.
**Part I : réservée aux sociétés ou compagnies d’assurance et mutuelles.

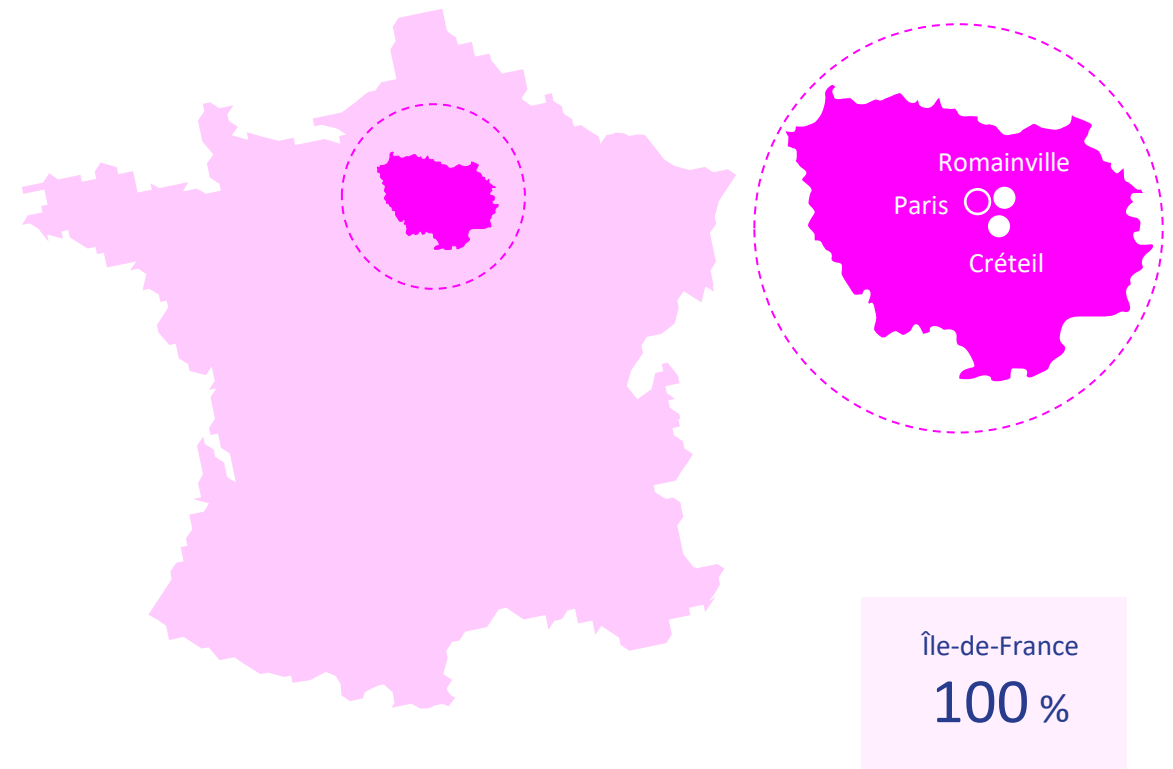
Focus sur les investissements



Statut locatif*



Répartition géographique des actifs*



*En pourcentage de la valorisation des actifs.

Ces données sont exprimées à la date du reporting, au 31/03/2023.

Les investissements réalisés par Novaxia Vista ne préjugent pas des investissements futurs.

Rapport – Actifs de développement et de rendement

Typologie	Actif de rendement et de développement
Nom de l'actif	Campus Biocitech
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 (m²)	66 300 (à terme)
Taux d'occupation physique	66 %
Taux d'occupation financier	70 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	5,04
Date de livraison / cession prévisionnelle	Septembre 2028
Poids dans l'ANR du fonds*	48 %
Stade d'avancement	Permis de construire à l'étude

Typologie	Actif de rendement
Nom de l'actif	Créteil ARS
Localisation	Créteil (94000) 25, chemin des Bassins
Date d'acquisition	21 décembre 2022
% de détention de l'actif	100 %
Typologie	Bureaux
Superficie (m²)	1 919
Taux d'occupation physique	100 %
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	4,6
Poids dans l'ANR du fonds	5 %

*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.

Premier investissement

Actif de rendement et de développement à Romainville (01/07/2022)

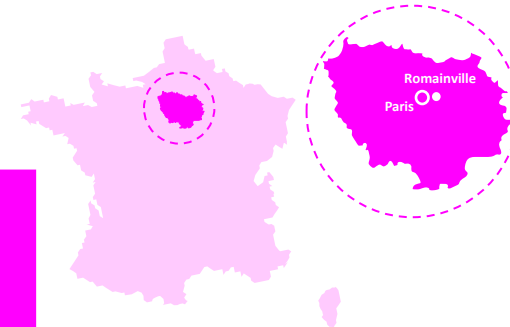
Détention et développement du campus Biocitech, un pôle de recherche en biotechnologies à Romainville

POURQUOI C'EST VISTA ?

- **Phase actuelle de location** : des loyers perçus issus des laboratoires et zones de stockage dédiés aux biotechnologies (15 locataires / 20 000 m²)
- **Phase future de recyclage urbain** : transformation d'une friche industrielle adjacente en bureaux et laboratoires adaptés aux besoins des locataires (66 300 m² à terme)
- **Localisation** : en 1^{ère} couronne parisienne dans un environnement dynamique avec un accès diversifié aux transports en commun (bus, métro)
- **Projet responsable** :
 - Baisse de 30% d'empreinte carbone
 - Zéro Artificialisation nette des sols (ZAN)
 - Création d'emplois potentiels avec le recyclage urbain d'une friche industrielle en laboratoires et bureaux



Localisation de l'actif
102, avenue Gaston Roussel
Romainville (93230)



Projet sous promesse



PC à l'étude



PC en cours d'obtention



Travaux et commercialisation en cours

Ces données sont exprimées à la date du reporting

Source des visuels : Novaxia Investissement – Romainville (93)

Les investissements réalisés par Novaxia Vista ne préjugent pas des investissements futurs.

Deuxième investissement

Un actif de rendement à Créteil (21/12/2022)

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 1 919 m² loué à l'ARS

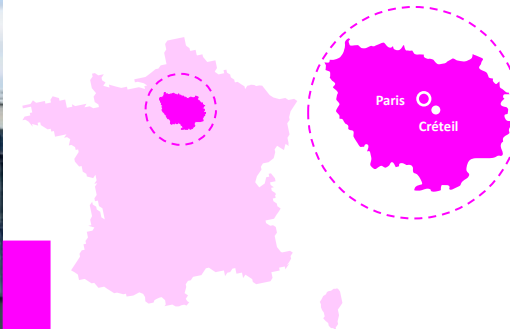
POURQUOI C'EST VISTA ?

- **Locataire étatique** : 100 % loué à l'Agence Régionale de Santé (ARS) Val de Marne, présent sur le site depuis 2012. L'ARS participe au « mieux vivre » et a un impact direct sur le territoire en répondant aux besoins de la population en matière de santé publique.
- **Localisation** : dans un environnement mixte tertiaire et résidentiel, à proximité du métro L. 8, de la future gare de Créteil L'Echat (L. 15) et des axes routiers
- **Labels et certifications visés** : LEED ou BREEAM et WELL
- **Actions ISR** : Réduire les consommations de 30 %, réaliser une analyse climatique et piloter des actions visant une certification BREEAM (Good ou Very Good)



Localisation de l'actif

25, chemin des Bassins
Créteil (94000)



Ces données sont exprimées à la date du Reporting

Source du visuel : CBRE – BNP Real Estate – droits réservés.

Les investissements réalisés par Novaxia Vista ne préjugent pas des investissements futurs.

Un fonds responsable...



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

5% investis dans la foncière Solid'R

1^{ère} action en soutien aux soignants des hôpitaux de Paris

Pour venir en soutien des professionnels de santé de la région Île-de-France qui nécessitent 11 000 logements* proches de leur lieu de travail**, Novaxia Vista a investi dans la foncière solidaire gérée par Novaxia Investissement.

Agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), elle vise notamment à pérenniser des acteurs à impact en leur facilitant l'accès à du foncier pour un loyer décoté.

En octobre 2022, la foncière a fait l'acquisition d'un immeuble situé dans le 15^e arrondissement de Paris afin de mettre à disposition 20 logements au personnel soignant de l'AP-HP afin qu'ils puissent se loger à proximité de leur lieu de travail et à un loyer solidaire.



*Source : [Actu.fr](https://actu.fr), par Margaux Desdet, publié le 13/02/19

**Source : [Les Echos](https://lesechos.fr), par Solenn Poullennec, publié le 15/09/2022.

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.

Objectifs de certifications pour 100 % des actifs recyclés :

- Meilleurs standards environnementaux (exemple : 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 de tous niveaux de qualification pour redynamiser les zones investies.

5. SOLIDAIRE

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

Récap

 Fonds Société Civile à capital variable	 Durée recommandée 8 ans
 Performance cible* Un objectif de performance annualisée nette de frais de 5% / Objectif non garanti lissé sur la durée recommandée	 Codes ISIN Part A : FR001400BUH0 Part I : FR001400BUI8
 Niveau SRI** 1 2 3 4 5 6 7 Risque plus faible Rendement potentiel plus faible Risque plus élevé Rendement potentiel plus élevé	 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.
 Labélisation Label ISR / Finansol Les labels ne garantissent pas la performance du fonds.	 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.

*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.

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



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-invest.fr