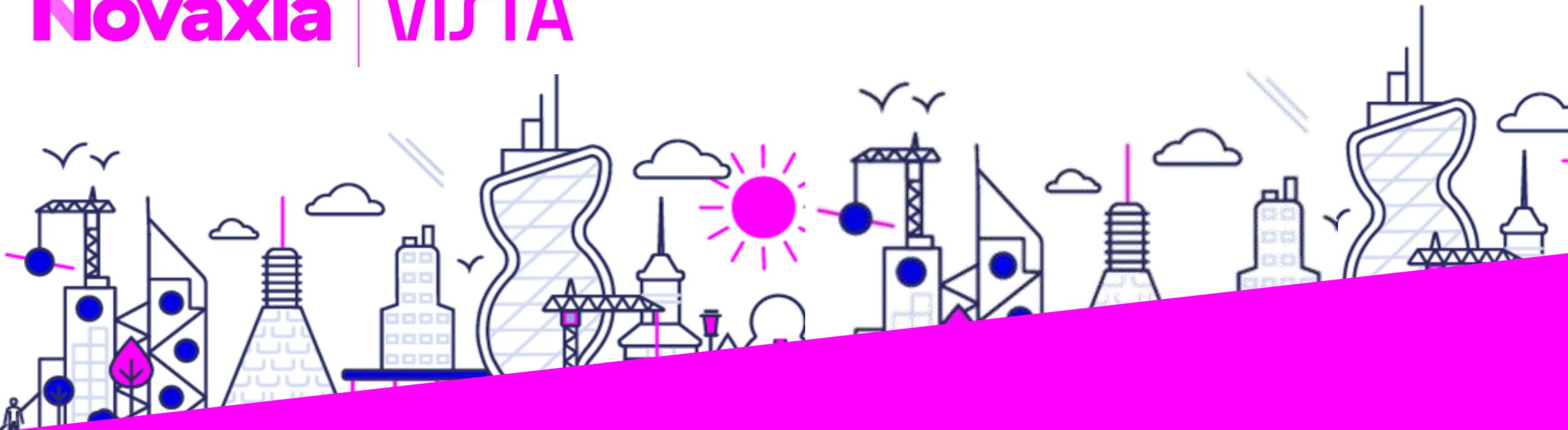


Novaxia | VISTA



Reporting trimestriel

État de votre patrimoine au 31.12.2022



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.



Le saviez-vous ?

En 2023, Novaxia Investissement a été primée par le Palmarès des Fournisseurs 2023 de Gestion de Fortune* en 1^{ère} position dans la catégorie société de gestion d'actifs en immobilier.

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



*Cette récompense ne préjuge 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

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 achève sa première année d'existence avec près de **60 M€ de collecte** depuis sa création en juin 2022. Cette dernière est aujourd'hui engagée sur **2 actifs immobiliers** qui permettent au fonds d'être **diversifié** à la fois sur des actifs **générateurs de revenus**, mais aussi, à court et moyen terme, porteurs de **projets de développement**.

L'allocation "**développement**" est actuellement constituée d'un projet² situé à Romainville aux portes de Paris : le campus Biocitech qui offre d'une part, **20 000 m²** de surfaces dédiées aux **biotechnologies** et d'autre part, un **terrain artificialisé adjacent de 3,5 hectares à recycler** qui devrait permettre de développer entre **60 000 m²** et **70 000 m²** complémentaires sur la même thématique.

Les **immeubles existants** accueillent aujourd'hui une **vingtaine d'entreprises** (pour environ **500 emplois**) en un seul et même lieu, créant ainsi une **communauté scientifique** autour des activités de **biotechnologies**, de **biopharmacie**, ou encore de **bio-informatique**.

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, constituée d'un immeuble³ situé à **Créteil (94)** intégralement loué à l'**Agence Régionale de Santé (ARS)**. **Novaxia Vista** a acquis cet immeuble situé dans le **parc d'activités technologiques** de Créteil en décembre 2022. Il offre des surfaces de **bonne qualité** (rénovées en 2012) et délivre un **rendement attractif** pour le fonds. Son locataire, l'**ARS**, a un **impact direct** sur le **territoire** et répond aux **besoins** de la population en pilotant la politique de santé publique et l'offre de soins de la région.

La poche de **liquidités** est en cours d'affectation sur des projets **diversifiés** tant au niveau **sectoriel** que **géographique**.

Novaxia Vista vise un **objectif⁴ de performance annualisée nette de frais de 5%** (part A).

Novaxia Vista, fonds **responsable** et **solidaire**, a 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**.

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. et 3. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. / 4. 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 31/12/2022)

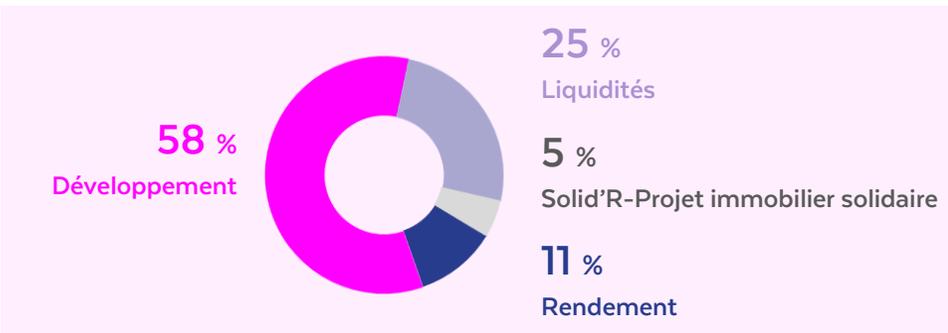


Surfaces de laboratoires



*Estimation à la date du reporting

Etat du patrimoine*



*En pourcentage de l'actif net réévalué du fonds

L'essentiel du fonds



1. Part A : FR001400BUHO. Réservee aux sociétés ou compagnies d'assurance et mutuelles.
 Montant minimum de souscription initiale : 50 000 €

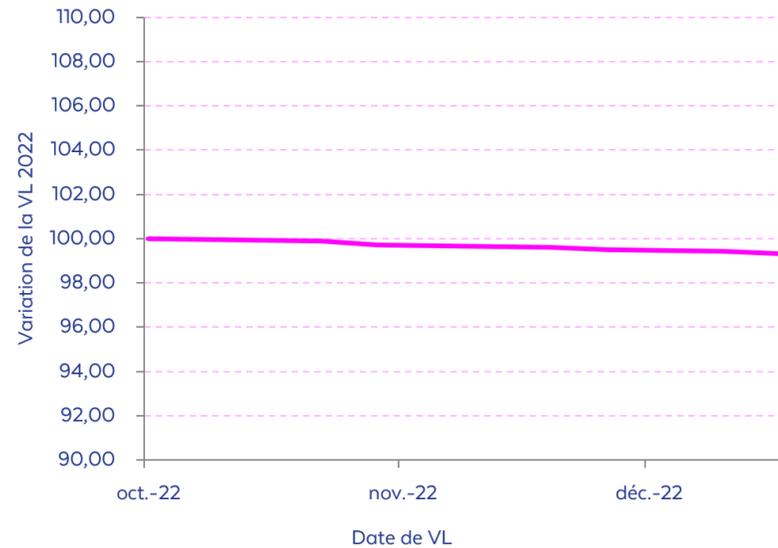
Allocation géographique**



**En pourcentage de la valorisation des actifs

Novaxia Vista - Part A

Évolution de la valeur liquidative* 2022 Part A** (créée le 14/06/2022)



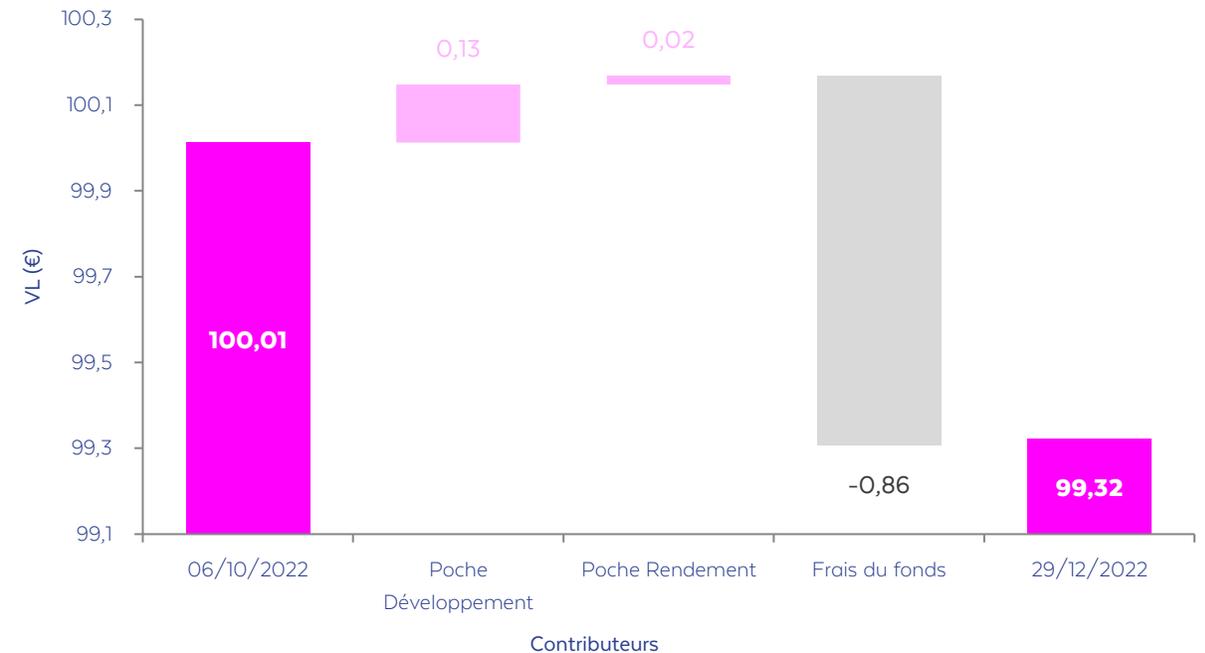
La valeur liquidative de **Novaxia Vista** est en léger repli sur cette première année compte tenu des frais de constitution du fonds et de la prépondérance du projet de Romainville, qui n'a pas encore généré le plein effet de sa performance.

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.

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

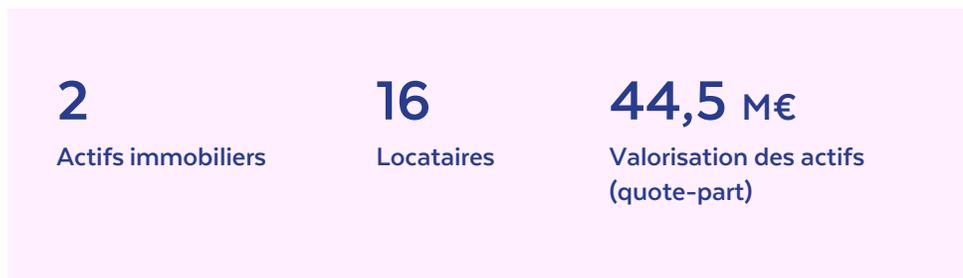


Disponible chez :

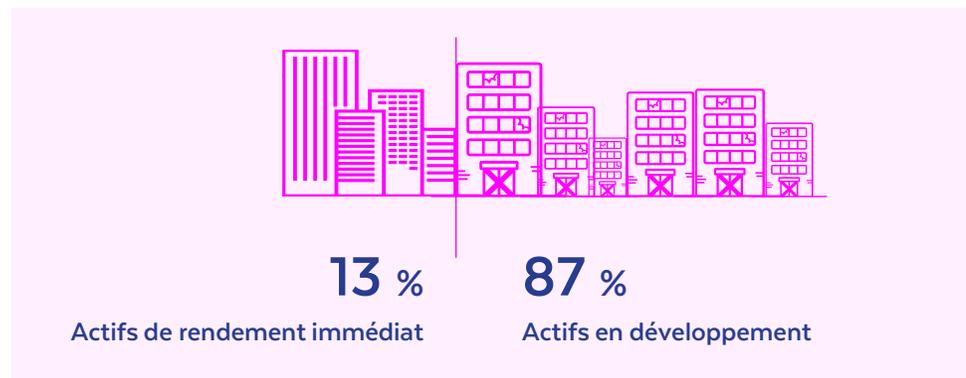


Focus sur les investissements

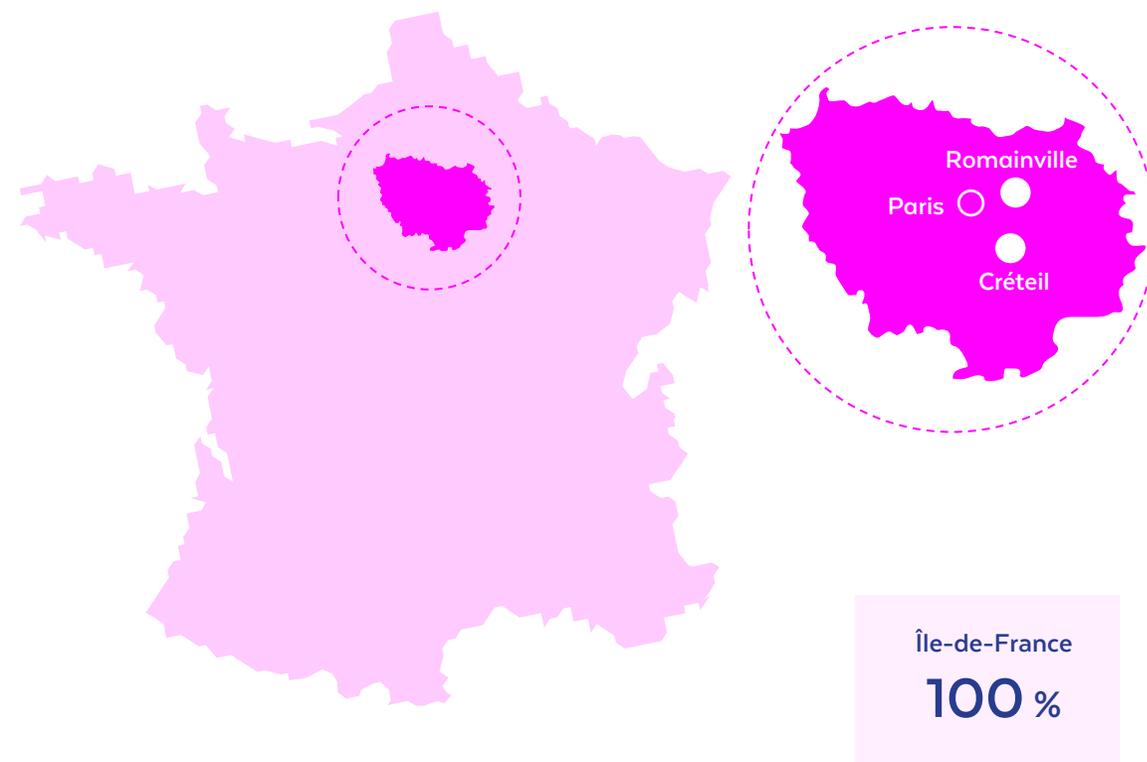
Développement – Rendement



Statut locatif*



Répartition géographique des actifs*



*En pourcentage de la valorisation des actifs.

Ces données sont exprimées à la date du reporting, au 31/12/2022.

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 (31/12/2022)	35 %
Typologie	Laboratoires/Bureaux
Surface de laboratoires (m ²)	66 300 (à terme)
Stade d'avancement	Permis de construire à l'étude
Taux d'occupation physique	68 %
Taux d'occupation financier	71,8 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	4,14
Date de livraison / cession prévisionnelle	Septembre 2028
Poids dans l'ANR du fonds* (31/12/2022)	57 %

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 (31/12/2022)	100 %
Typologie	Bureaux
Superficie (m ²)	1 919
Taux d'occupation physique	100 %
Taux d'occupation financier	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	4,8
Poids dans l'ANR du fonds* (31/12/2022)	9 %

*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.

Exemple d'investissement

Un 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

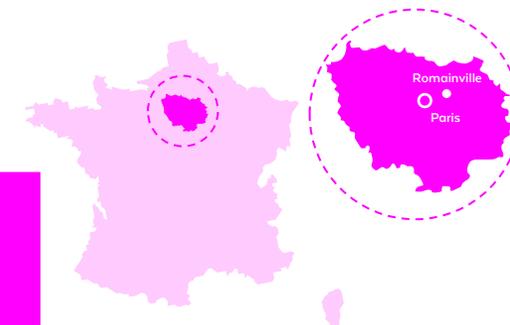
POURQUOI C'EST VISTA ?

- **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, au 31/12/2022.

Source des visuels : Novaxia Investissement - Romainville (93)

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

Exemple d'investissement

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

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

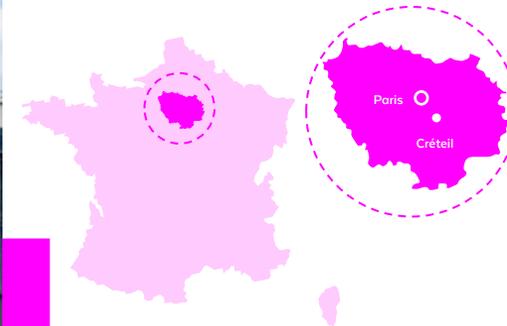
POURQUOI C'EST VISTA ?

- **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 pour répondre 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
- **Durée moyenne des baux restants à courir (années)** : 4,7
- **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, au 31/12/2022.

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 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



Performance cible*

5 % net de frais de gestion, lissés sur la durée recommandée



Niveau SRI**



Risque plus faible

Rendement potentiel plus faible

Risque plus élevé

Rendement potentiel plus élevé



Labélisation

Label ISR

Le label ne garantit 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-invest.fr