

Novaxia | VISTA



Rapport de gestion

Sur les opérations de l'exercice clos au 31.12.2022

Novaxia VISTA

Société civile à capital variable

Siège social

45 rue Saint Charles 75015 PARIS

914 529 441 RCS PARIS

Ci-après la « Société », le « Fonds » ou « Novaxia VISTA »

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-jacente à cette UC est la SC Novaxia VISTA. 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.

Point marché



Mathieu Descout
Président
Novaxia Investissement

Chers investisseurs,

Je souhaitais commencer ce rendez-vous annuel en vous présentant les grandes tendances de l'année écoulée, qui a été particulièrement riche en événements, pour certains relativement inattendus et particulièrement dommageables comme le déclenchement d'une guerre aux portes de l'Europe.

UNE ANNEE 2022 PARTICULIEREMENT COMPLEXE

Plus que depuis des années, l'inflation a fait un retour particulièrement remarqué en 2022. C'est à l'évidence l'évènement économique de l'année, avec lequel les investisseurs doivent désormais compter. En effet, malgré des politiques monétaires importantes (dont celle de la BCE), l'inflation n'est pas encore stabilisée (quel que soit le marché) et personne n'est réellement en mesure d'en prédire l'apaisement.

Celle-ci est principalement soutenue par les tensions d'approvisionnement sur l'énergie et les matières premières, qui, en outre, impactent significativement le respect du calendrier des livraisons et des chantiers, renforçant à court et moyen terme la pénurie de logements en France.

Néanmoins, l'inflation en France (+5,9 % selon l'INSEE – décembre 2022) se traduit aussi par une indexation des loyers, préservant ainsi les revenus des investisseurs immobiliers.

Cette relativement bonne nouvelle est aussi accompagnée d'une croissance positive (+2,6 % sur l'année 2022) et d'un chômage toujours contenu (7,2 %, à son plus bas niveau depuis 2008).

Les signaux de l'économie sont donc divers, charge aux investisseurs de prendre les bonnes orientations sur la base des faits les plus certains.

2023 : VERS UN AJUSTEMENT DES PRIX ?

Conséquence de l'environnement macro-économique (mais aussi politique, avec la guerre en Ukraine qui fait toujours rage) incertain, les investisseurs ont fortement revu leurs ambitions, particulièrement au dernier trimestre de l'année : l'investissement en immobilier en France atteint un peu plus de 28 milliards d'euros sur 2022 (toujours en dessous de la moyenne décennale) mais avec une forte contraction sur la fin d'année (-43 % par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre).

Un ajustement général des prix, corrélé à la hausse importante des taux directeurs des banques centrales, est donc attendu par les acteurs. Le nouveau cycle dans lequel nous entrons tous, fait d'un environnement de taux bas appartenant au passé, pourrait d'ailleurs se concrétiser relativement rapidement sur le premier semestre 2023, du fait des décisions fortes des autorités de place. Néanmoins, cet ajustement n'est pas que mécanique et les spécificités des actifs immobiliers vont ainsi dessiner une image non homogène du marché.

DES CLASSES D'ACTIFS QUI RESISTENT BIEN

Le bureau, la classe d'actifs historiquement la plus prisée des investisseurs, a vu son aura un peu ternie par la crise du Covid-19. Mais à y regarder de plus près, ceci n'est vrai que pour les immeubles datés et localisés dans des zones non centrales ou mal desservies. Pour les autres, les perspectives restent bien orientées et la croissance de valeur locative est même bien réelle (notamment à Paris). C'est d'ailleurs celle-ci qui devrait soutenir la croissance dans les années à venir, quand l'appréciation des actifs ne pourra plus se réaliser à la seule force de la compression des taux de rendement.

Le résidentiel, traditionnellement plus résilient que les autres classes d'actifs immobiliers, devrait aussi tirer son épingle du jeu. Même si l'on perçoit les premiers ralentissements de commercialisation des programmes neufs, du fait d'un accès plus difficile pour les ménages au crédit, la situation reste saine, avec une offre de logements toujours bien inférieure à la demande qui soutient les prix de vente.

Ceci est particulièrement vrai dans les métropoles et leurs périphéries immédiates, où les prix continuent généralement de progresser (malgré quelques exemples de stagnation voire de baisse comme Paris ou Séville).

L'HUMAIN AU CŒUR DE LA STRATEGIE...

S'associer aux grandes tendances de demain devrait permettre, encore plus que ces dernières années, de générer la croissance et la résilience des actifs. La première est bien évidemment la démographie, associée à la convergence des personnes vers de grands centres urbains. Aussi, la pénurie chronique de logements dans ces zones devrait continuer à soutenir les investissements réalisés, notamment à Paris et dans ses environs.

Tous types d'habitat confondus, les prix métriques ont encore progressé de 5,7 % en 2022, pour s'établir à 5 730 €/m² en Ile-de-France.

... AVEC L'ENVIRONNEMENT

Le respect de l'environnement est le second pilier sur lequel s'appuie toute décision de gestion.

La société de gestion intègre ainsi bien évidemment les contraintes réglementaires dans ses process de décision, mais va aussi au-delà de ceux-ci en maintenant par exemple son objectif de Zéro Artificialisation Nettes (« ZAN ») des sols.

Convaincu en effet du bien-fondé de la démarche mais aussi de la pertinence à long-terme d'intégrer la performance environnementale des immeubles dans les décisions, nous sommes particulièrement confiants dans la pertinence de notre stratégie de recyclage urbain, qui répond à la fois à la pénurie de logements mais aussi au besoin toujours plus pressant de respect de notre climat et de sa biodiversité.

Merci encore pour votre confiance, bonne lecture.

Sommaire

1. L'essentiel de Novaxia VISTA en 2022
2. Perspectives d'avenir & évolution prévisible de la Société
3. Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé
4. Évènement important survenu depuis la clôture de l'exercice écoulé
5. Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice écoulé
6. Informations sur les critères sociaux, environnementaux & qualité de gouvernance
7. Présentation des comptes annuels & résultats de la Société
8. Informations liées aux dépenses non déductibles, aux activités dangereuses & de recherche et de développement
9. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs & des clients
10. Tableau des résultats financiers de la Société
11. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice & rappel des dividendes distribués
12. Prise de participation, activité des filiales & régularisation des participations croisées (le cas échéant)
13. Opérations sur le capital de la Société et prêts consentis par la Société
14. Profil de risques de la Société
15. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite & de déontologie de la Société de gestion
16. Dispositif de conformité & de contrôle interne
17. Gestion des conflits d'intérêts & Transparence
18. Politique de rémunération
19. Information relative au traitement préférentiel

#1

L'essentiel de
Novaxia VISTA
en 2022

ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE AU 31 DE CEMBRE 2022 & SITUATION DES MANDATS DU GERANT ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SOCIETE DE GESTION, GERANT, CONTRÔLE QUALITE DES INVESTISSEURS ET CENTRALISATEUR :
NOVAXIA INVESTISSEMENT

Société par actions simplifiée unipersonnelle

Siège : 45 rue Saint Charles 75015 Paris

Président : Mathieu Descout

Directrice Générale : Mathilde Krieger

COMMISSAIRE AUX COMPTES : MAZARS

Nommée pour les six (6) premiers exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 aux termes de l'article 34.2 des statuts constitutifs.

DEPOSITAIRE : CACEIS BANK

DELEGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE : FORSTONE

EXPERT IMMOBILIER : Cushman & Wakefield Expertise

OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille majoritairement immobilier diversifié et exposé dans des actifs et projets immobiliers participant à une dynamique de développement des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir en France, Europe et dans les autres pays de l'OCDE, et offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur la durée de placement recommandée, conformément aux principes énoncés au présent Article 4.

La Société vise également à concilier cet objectif de performance et avec des objectifs extra-financiers concernant 90 % de l'actif net de la Société, à l'exception de la poche de Liquidité.

La Société investit maximum 10 % de son actif net dans des projets immobiliers solidaires qui adoptent une démarche d'investissement et de gestion solidaires et vise à participer au développement de projets à fort impact social, en mettant à disposition les projets pour de l'hébergement d'urgence, le montage de projets d'occupation temporaire en lien avec les territoires et par de l'insertion professionnelle sur les chantiers de construction.

La Société poursuit ainsi un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci après « SFDR »).

Cet objectif sera recherché au travers de :

- une sélection d'Actifs Immobiliers, situés en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE, essentiellement composés d'immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger (les « Actifs Immobiliers ») ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité des Parts, sous la forme d'une Poche de Liquidité ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes et ;
- d'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des assurances entrant dans l'objet social susvisé à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

*Désigne le Document d'Information des Investisseurs mis à jour en date du 17 janvier 2023 et au sein duquel sont précisées les règles de fonctionnement et de gestion de la Société, qualifiant d' « autre FIA » au sens de l'article L214-24 III du Code monétaire et financier.

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière participant à une dynamique de développement des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir, situé en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE, essentiellement composé d'actifs immobiliers détenus en direct par la Société, ou indirectement via des parts ou actions de FIA immobiliers, de titres de sociétés immobilières ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobilier de droit étranger, et dont les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) sont susceptibles d'être améliorées durant la phase de gestion.

Il est précisé que la Société pourra investir dans des parts ou actions de fonds gérés par la Société de Gestion. Dans cette hypothèse, la Société ne bénéficiera pas de droit de vote et ne sera pas prioritaire en cas de demande de retrait.

La stratégie de la Poche Immobilière consiste à investir, directement ou indirectement, dans des immeubles loués ou à développer pour une destination diversifiée (bureaux, activités, logistiques, laboratoires secs, laboratoires humides, sites de production...) et vise une large typologie de locataires (grands groupes, Petites et Moyennes Entreprises (« PME »), Entreprises de Taille Intermédiaire (« ETI »), incubateurs, mono-locataires ou multi-locataires...).

Les secteurs d'activités sont notamment en lien avec le principe « mieux produire, mieux vivre et mieux connaître » : HealthTech, AgriTech, produits pharmaceutiques, laboratoires de recherche santé, technologies biomédicales, technologie des systèmes de la vie, produits nutraceutiques, dispositifs biomédicaux, sciences de l'environnement, intelligence artificielle et autres technologies d'avenir (transports responsables, mobilité douce, ...) ou répondant à une grille de critères définie par la Société de gestion.

La stratégie de la Poche Immobilière reposera ainsi majoritairement sur deux types d'Actifs Immobiliers moteurs de performance :

- Actifs Immobiliers fournissant un rendement immédiat composés d'immeubles tertiaires, détenus directement ou indirectement, loués à des acteurs des Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir en lien avec le principe « mieux produire, mieux vivre, mieux connaître » ;
- Actifs Immobiliers de développement composés d'immeubles, détenus directement ou indirectement, notamment tertiaires, friches industrielles, recyclables en immobilier de Sciences de la Vie et de Technologies d'Avenir.

La Société vise à concilier investissement responsable et rentable pour les Associés, amélioration des conditions de vie urbaine des femmes et des hommes, développement des territoires et préservation de l'environnement.

Les Actifs Immobiliers sont sélectionnés et gérés au regard de critères ESG et selon deux approches « Best in Progress » visant à créer de la valeur financière et extra-financière :

- en mettant en oeuvre un plan d'action à impact ESG sur les actifs loués afin d'améliorer la note ESG des actifs, notamment concernant l'existant, le confort des locataires et l'impact territorial du site ;
- en développant l'investissement dans des projets de recyclage urbain se traduisant par l'amélioration de la note ESG d'actifs dans un état initial obsolète et transformés en actifs immobiliers de sciences.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

A titre préliminaire, nous vous rappelons que la Société a été constituée le 08 juin 2022 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 14 juin 2022 et que l'exercice clos le 31 décembre 2022 est le premier exercice social d'une durée exceptionnelle de 6 mois allant du 14 juin 2022 au 31 décembre 2022.

La Société a pour objet, en France, en Europe et les autres pays de l'OCDE, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- (i) la constitution et la gestion d'un portefeuille à vocation principalement immobilière situé en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE, susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger ;
- (ii) à titre accessoire, la constitution et la gestion d'un portefeuille de titres de sociétés non-cotées établies en France, en Europe et dans les autres pays de l'OCDE ayant pour objet principal l'exploitation des activités ou la détention d'actifs liées aux sciences de la vie et technologies d'avenir ;
- (iii) la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité ;
- (iv) toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, et toutes formes d'endettement et autres formes de financements accompagnés, le cas échéant, d'instruments financiers de couverture du risque de taux et de change, ainsi que l'octroi de toutes garanties nécessaires au financement ou au refinancement des opérations mentionnées ci-dessus, y compris de toutes sûretés et toutes garanties, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation ;
- (v) d'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des assurances entrant dans l'objet social susvisé à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Les comptes annuels et les résultats de l'exercice sont détaillées dans le présent rapport.

COMMENTAIRE DE GESTION

« Novaxia VISTA, le premier fonds d'immobilier dédié au « Mieux Vivre¹ » grâce aux sciences de la vie et aux technologies d'avenir »

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 **positionné** à la fois sur des actifs **générateurs de revenu**, mais aussi, à court et moyen terme, porteurs de **projets de développement**.

L'allocation **« développement »** est actuellement constituée d'un projet 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 employés**) 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 termes **d'espaces de travail**.

La poche de **rendement** est quant à elle, constituée d'un immeuble² situé à **Créteil (94)** intégralement loué à **l'Agence Régionale de Santé**. 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 **objectif³ de performance annualisée nette** de **5 %** (part A).

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

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. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.
3. 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.

L'essentiel du Fonds

JUIN 2022

JUILLET 2022

SEPTEMBRE 2022

DECEMBRE

Immatriculation du fonds
le 8 juin 2022

Acquisition du campus
Biocitech à Romainville en
partenariat avec Oxford
Properties

Lancement commercial du
fonds Novaxia VISTA

Acquisition de l'actif
de Créteil

PARTS A ⁽¹⁾

-0,69 %

PERFORMANCE (depuis le 06/10/2022)

59,7 M€

D'ACTIF NET RÉÉVALUÉ
(ANR)

2

ACTIFS IMMOBILIERS

50 000 m²

SURFACE LABORATOIRE EN PROJET

601 081

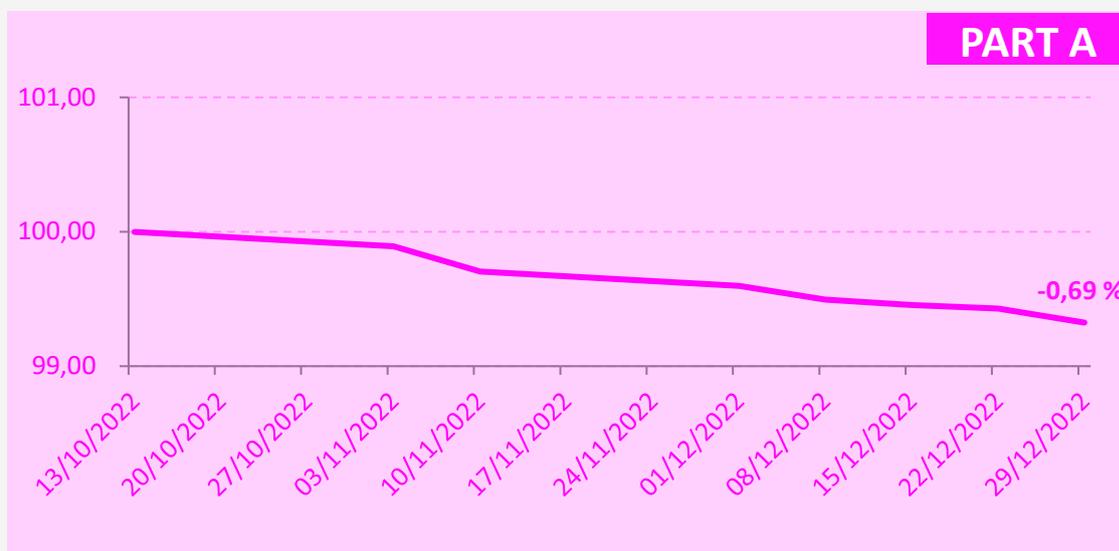
PARTS EN CIRCULATION

AUCUNE PART EN ATTENTE DE RETRAIT
NI DE TRANSACTION DE GRÉ À GRÉ, NI
EN CAS DE PLAFONNEMENT DES
RACHATS

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

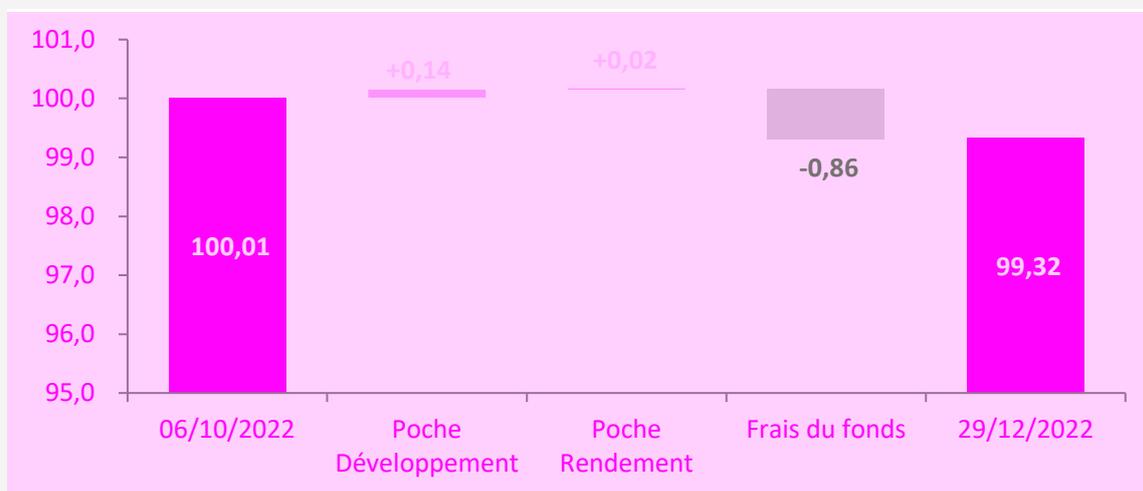
Évolution de la performance

Novaxia VISTA termine l'année 2022 avec une valeur liquidative de : - 99,32 € et une performance nette de -0,69 % sur la part A, soit -2,96 % en performance annualisée



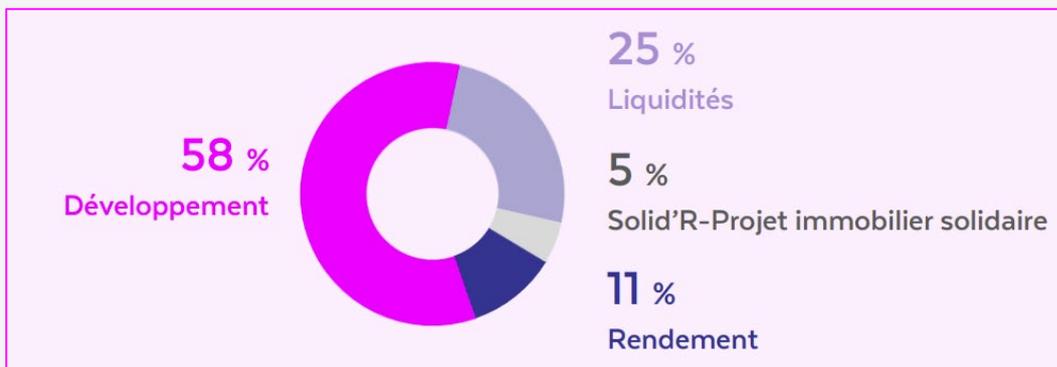
Contribution à la performance

31/12/2022	Part A
Poche développement	0,14 %
Poche rendement	0,02 %
Investissement solidaires	0,00 %
Performance brute	0,16 %
Frais de fonctionnement	-0,85 %
Performance YTD	-0,69 %



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

Allocation du Fonds



Allocation géographique



Répartition Géographique (100 % Ile-de-France)



Investissements

Au 31 décembre 2022, le Fonds détient des actions ou parts dans des sociétés ayant des projets immobiliers conformes à son objet et à ses intérêts :

DÉNOMINATION SOCIALE	LOCALISATION	% DE DÉTENTION EN CAPITAL DU FONDS
SCI HOLDING RENDEMENT VISTA	NA	99,99 %
SCI CRETEIL – 25 CHEMIN DES BASSINS	CRETEIL	0,01 %
SAS VALINOR HOLDING	NA	100 %
SCI PILLS ACQUISITION	ROMAINVILLE	35 %
SCI PILLS DEVCO	ROMAINVILLE	35 %
SAS SOLID'R	NA	9,47 %

Actifs immobiliers Direct

50 000 m²

SURFACE LABORATOIRE EN PROJET

69 000 m²

SURFACE TOTALE EN PROJET

5526 m²

DE CRÉATION DE PLEINE TERRE

1

PROJET

#2

Perspectives
d'avenir
& évolution
prévisible
de la Société

La Société concentrera son activité sur la gestion de ses participations existantes et examinera avec attention toute autre possibilité d'investissement soit directement à titre accessoire soit indirectement via des participations dans des sociétés.

La société de gestion reste attentive aux conséquences du contexte géopolitique sur l'environnement économique mondial.

1. COMMERCIALISATION DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIÉTÉ À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

A l'issue des souscriptions de parts intervenues au cours de l'exercice écoulé, le capital social de la Société était détenu au 31 décembre 2022 comme suit :

ASSOCIÉ	NOMBRE ET NATURE DES PARTS SOCIALES DETENUES
NOVAXIA INVESTISSEMENT 45 RUE SAINT CHARLES 75015 Paris 802 346 551 R.C.S. PARIS	99 PARTS B
NOVAXIA 45 RUE SAINT CHARLES 75015 Paris 495 081 051 R.C.S. PARIS	1 PART B
SPIRICA 16-18 BOULEVARD DE VAUGIRARD 75015 Paris 487 739 963 R.C.S. PARIS	350 575,0884 PARTS A
SURAVENIR B 103, 232, RUE GÉNÉRAL PAULET 29802 BREST 330 033 127 R.C.S. BREST	250 405,6388 PARTS A
TOTAL	PARTS A : 601 080,7272PARTS PARTS I : 0 PARTS

2. ACQUISITIONS & PROJETS D'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

- Signature d'un acte d'acquisition pour un actif situé à Romainville le 01/07/2022
- Signature d'un acte d'acquisition pour un actif situé à Créteil le 20/12/2022

3. MODIFICATION DES STATUTS

Par décision du Gérant en date du 30 novembre 2022, il a été décidé, en application de l'article 5 des statuts, de transférer le siège social de la Société, du 1-3 rue des Italiens - 75009 PARIS au 45 rue Saint Charles – 75015 PARIS. L'entête et l'article 5 des statuts ont été modifiés corrélativement.

ACQUISITION D'UN ACTIF IMMOBILIER DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
ÉCOULÉ

Néant

#5

Changement
substantiel
interven
au cours de
l'exercice
écoulé

Aucun changement substantiel, survenu au cours de l'exercice écoulé, ne semble devoir être évoqué dans le cadre du présent rapport.

#6

Informations sur
les critères
sociaux,
environnement-
aux
& qualité de
gouvernance

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

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.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont ainsi été établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général, règlement n°2016-07 de l'ANC et aux principes comptables généralement admis en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le premier exercice social de la Société d'une durée de 6 mois. Durant cet exercice, la Société a réalisé un chiffre d'affaires nul. Le total des produits d'exploitation est de 0,30 €.

Résultat de la Société

-2 152 473,19 €

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

4 925,53 €

RÉSULTAT FINANCIER

-2 147 547,66 €

RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS

-2 147 547,66 €

PERTE

Charges d'exploitation

2 152 472,49 €

CHARGES EXTERNES

0 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS SUR ACTIF CIRCULANT

0 €

DOTATION AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATION

0 €

IMPÔTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

0,70 €

AUTRES CHARGES

DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver qu'il n'y a pas eu de dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code.

INFORMATIONS LIÉES À UNE ACTIVITÉ DANGEREUSE

Néant.

ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE & DE DÉVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

Informations

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients au 31 décembre 2022, faisant apparaître :

- les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu,
- les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Article D.441.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						7						0
Montant total des factures concernées H.T.		65 708	2 840	16 865	11 780	97 193		0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice		3%	0%	1%	1%	5%						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice								#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
(B) Factures exclues du (A) relatives à des lettres et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues						0						0
Montant total des factures exclues						0						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L.443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	=	Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1					=	Délais contractuels : Article L441-6/Article L443-1				
	=	Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1					=	Délais légaux : Article L441-6/Article L443-1				

Résultat des 5 derniers exercices

Nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2022 est le premier exercice social depuis l'immatriculation de la Société.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 2 147 547,66 €.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

ORIGINE	AFFECTATION
RÉSULTAT	AU POSTE « REPORT À NOUVEAU »
-2 147 547,66 €	-2 147 547,66 €
REPORT À NOUVEAU	PORTÉ AINSI À UN MONTANT DE
0,00 €	-2 147 547,66 €

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 57 862 452,34 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes depuis l'immatriculation de la Société.

La Société a pris les participations et le contrôle des sociétés suivantes au cours de l'exercice écoulé :

Acquisition de titres de participation :

En date du 27 Juin 2022, la société a acquis 35 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SCI Pills DevCo immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 914 314 539.

En date du 27 Juin 2022, la société a acquis 35 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SCI Pills AcquisitionCo immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 914 267 604.

En date du 30 Juin 2022, la société a acquis 13 458 900 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SCI Pills AcquisitionCo immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 914 267 604.

En date du 30 Juin 2022, la société a acquis 12 646 262 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SCI Pills DevCo immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 914 314 539.

En date du 20 Octobre 2022, la société a acquis 9 999 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SCI Créteil – 25 Chemin des Bassins immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 920 698 784.

En date du 20 Octobre 2022, la société a acquis 9 999 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SCI Holding Rendement Vista immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 920 755 584.

En date du 12 Décembre 2022, la société a acquis 10 000 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SAS Valinor Holding immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 922 197 959.

En date du 22 Décembre 2022, la société a acquis 2 600 000 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SAS Novaxia Solid'R immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 905 163 069.

En date du 28 Décembre 2022, la société a acquis 500 000 parts d'une valeur nominale de 1,00€ de la SAS Novaxia Solid'R immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 905 163 069.

L'activité des filiales et participations est détaillée dans la partie « Investissements » du présent rapport.

Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'il n'existe pas d'actionnariat salarié dans notre société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2022.

Prêts à moins de trois ans consentis par la Société à titre accessoire à son activité principale

À des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (articles L.511-6, 3bis et R.511-2.1-1 et suivants du Code monétaire et financier

Aucun prêt n'a été consenti par la Société sur le fondement de l'article L.511-6, 3bis du Code monétaire et financier.

Aucune déclaration du Commissaire aux comptes relative à de tels prêts requis par l'article R.511-2.1-3 du Code monétaire et financier n'est par conséquent jointe au présent rapport.

Risques

Préalablement à toute souscription, nous recommandons de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le Document d'Information des Investisseurs

Seules les personnes physiques et morales ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 5333-16 du Code monétaire et financier sont autorisées à souscrire des parts de la société. Les parts A sont réservées aux investisseurs ayant la qualité de société et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en présentation d'unités de compte au sens du 2ème alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients. La souscription des Parts I est réservée aux investisseurs ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier, et en particulier aux placements collectifs au sens de l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier ou d'investisseurs institutionnels, dont les engagements sont règlementés, pour leur compte propre.

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 et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. 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 : La Société de Gestion va gérer de manière discrétionnaire la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. 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. Toutefois, 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.

Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers : Les investissements réalisés par la Société seront

soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) 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.

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 5.4.2 et que (ii) les Cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 5.5 des Statuts. 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 aux opérations de transformation : La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de transformation 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 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.

Risque de contrepartie : 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 taux : Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. À titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des Actifs peut ainsi se voir diminuée. Par ailleurs, 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 transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction : Le changement climatique pourrait entraîner pour la Société de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter sa performance. Toutefois, les projets immobiliers portés par la Société sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier : La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. 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.

Par ailleurs, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice, l'indicateur de levier « GFIA » défini selon la méthode brute est de **0,75**. Cet indicateur, défini par la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA ») et le règlement délégué associé, correspond au rapport entre :

- L'exposition du Fonds qui exclut la trésorerie, les dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change, et
- La valeur nette d'inventaire du Fonds

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. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement à minima. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

Risque de contentieux lié aux opérations d'occupation temporaire :

La Société s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacance avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire. Par conséquent, la Société s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance de la Société. Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

Risque lié à la perte de biodiversité : Par son activité, la Société prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Pour les actifs en détention cela peut avoir des conséquences car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance rendement de la Société est difficilement quantifiable; néanmoins, la Société, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro

Artificialisation Nette des sols (ZAN) et en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Risque lié au conflit armé entre l'Ukraine et la Russie :

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale. La Société et les filiales détenues n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité et difficilement mesurable. Toutefois, la Société de gestion restera attentive aux éventuels impacts que pourraient avoir ces événements sur la performance du Fonds et la liquidité des actifs.

Risque lié à l'inflation :

Le risque d'inflation est le risque de voir apparaître, de manière plus ou moins durable et contrôlable, une hausse continue des prix. Le risque inflationniste est renforcé par le conflit en Ukraine. Le risque d'inflation peut avoir un impact sur le taux d'endettement des projets, l'augmentation des matières premières et la commercialisation. Il est particulièrement suivi par les autorités monétaires puisque l'inflation a pour effet notoire de faire subir une perte de pouvoir d'achat aux différents acteurs de l'économie d'un pays. Il concerne donc aussi bien les consommateurs particuliers que les entreprises. Des mesures de précaution sont prises par la société de gestion pour les 3 thématiques

Risque lié à l'épidémie de COVID-19 :

L'épidémie de Covid-19 génère des conséquences majeures sur l'environnement économique mondial, avec notamment le ralentissement des opérations immobilières et le report de certains investissements, et potentiellement un changement dans les modes de vie et de consommation. Toutefois, avec la campagne de vaccination massive, les différents impacts notamment économiques semblent s'atténuer. La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau faible.

Les règles Novaxia VISTA

Conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Novaxia Investissement est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne supervisé par le responsable de la conformité (« **RCCI** »).

La Société de Gestion se conforme aux règles édictées par les lois et règlements et aux codes adoptés par les associations professionnelles de la place. Les procédures internes de la société de gestion sont disponibles sur simple demande adressée au service clients.

En complément, la Société de Gestion a mis en place une Charte Novaxienne « Engagement et déontologie », signée par l'ensemble de ses collaborateurs, portant code de bonne conduite axé sur **12 engagements essentiels** souscrits par chacun de ces collaborateurs :

- Assurer la protection des clients
- ☑ Protéger les données de nos clients
- ☑ Veiller aux intérêts des clients
- ☑ Préserver le fonctionnement de la société de gestion
- ☑ Promouvoir l'équité et l'égalité dans l'entreprise
- ☑ Organiser et alerter
- ☑ Former et préparer
- ☑ Exiger l'éthique et l'indépendance
- ☑ Être responsable dans la durée
- ☑ Soutenir l'intérêt général
- ☑ Préserver des risques
- ☑ Promouvoir la marque et protéger l'image du Groupe

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'AMF en 2014, société à mission depuis novembre 2020 et spécialisée dans l'épargne immobilière (la « **Société de Gestion** » ou « **Novaxia Investissement** »).

Dispositif de contrôle interne
Le dispositif de Contrôle Interne de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») de la Société de Gestion. Le dispositif s'articule autour de trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau est réalisé par les équipes opérationnelles : chaque manager contrôle le respect par les collaborateurs de son équipe des procédures internes afférentes à son activité ;
- Le contrôle de second niveau est effectué par l'équipe Conformité Contrôle Interne : le respect des procédures et de la réglementation en vigueur est contrôlé sous la responsabilité du RCCI ;
- Le contrôle de troisième niveau – ou contrôlé périodique – est réalisé par un cabinet d'audit externe reconnu.

Les différents points contrôlés sont décrits dans les plans de contrôle permanents et périodiques et reposent sur plusieurs thématiques incluant notamment :

- Le respect par la Société de Gestion de son programme d'activité ;
- Le respect de la primauté des intérêts des investisseurs ;
- Le contrôle et la prévention des conflits d'intérêts ;
- Le contrôle de la qualité et de la transparence de l'information fournie aux

investisseurs ;

- Le respect par la Société de Gestion de ses obligations en matière de Lutte contre le Blanchiment, le Financement du Terrorisme, et la corruption.
- Le respect par les collaborateurs du Code de déontologie et du règlement intérieur.

Dispositif de contrôle des risques

Le dispositif des risques de Novaxia Investissement est piloté par le Responsable de la gestion des risques.

Le Comité des risques se réunit de façon trimestrielle. Il a la charge de revoir les indicateurs de mesure des risques, ainsi que les limites et seuils d'alertes. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alertes. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Le Comité rend compte auprès du Président de Novaxia Investissement.

Dispositif de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme

Au passif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les due diligences nécessaires à la connaissance de ses clients : identité des personnes physiques, identification des personnes morales et de leurs bénéficiaires effectifs. La Société de Gestion s'est dotée d'un nouvel outil permettant une vigilance constante de ses clients afin d'identifier les personnes politiquement exposées, ou si ce dernier fait

l'objet de sanctions internationales ou d'une mesure de gel des avoirs.

A l'actif du Fonds, Novaxia Investissement réalise les mêmes diligences auprès de ses contreparties (acquéreurs, vendeurs, brokers, prestataires, etc...) et s'engage à ne pas réaliser d'investissement au sein de juridictions ayant un dispositif faible en matière de lutte contre blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, non transparentes et/ou non coopératives en matière de fraude fiscale.

À ce titre, elle s'interdit d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers situés notamment dans :

1. Les pays et territoires de la liste des « États et territoires non-coopératifs » (ETNC), qui, aux termes de l'article 238-0 A du Code général des impôts, est fixée par arrêté des ministres chargés de l'Économie et du Budget, fonction de la situation de la juridiction au regard de la transparence et de l'échange d'informations en matière fiscale ;

2. Ainsi que dans les juridictions « à haut risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme », placées sur les listes à l'encontre desquelles le Groupe d'Action Financière (GAFI) ou l'Union Européenne appellent ses membres et les autres juridictions à appliquer des contre-mesures afin de protéger le système financier international. Cette liste de juridictions interdites d'investissement est actualisée automatiquement en fonction de la publication des listes de ces instances de référence.

CESSION DE PARTICIPATIONS /ACTIFS ENTRE FONDS

Les cessions de participations ou d'actifs entre la Société et les autres fonds gérés par Novaxia Investissement doivent rester exceptionnelles et sont strictement encadrées par la politique de gestion des conflits d'intérêts de Novaxia Investissement. Celle-ci prévoit en effet que ces cessions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient réalisées sur la base de l'actif net réévalué calculé à partir de la moyenne des deux évaluations externes.

Au titre de l'exercice 2022, la Société n'a pas a cédé de participation a un autre fonds géré par Novaxia Investissement.

OPÉRATIONS DE CO-INVESTISSEMENT

La Société n'a réalisé aucun co-investissement avec d'autres sociétés gérées par Novaxia Investissement.

PRESTATIONS IMMOBILIÈRES DÉLÉGUÉES À NOVAXIA DÉVELOPPEMENT

Conformément au Document d'Information, la Société a délégué à Novaxia Développement, une entité du groupe Novaxia, certaines prestations immobilières de maîtrise d'ouvrage déléguée et de commercialisation dans le cadre de la réalisation de certains projets par la Société. La rémunération de Novaxia Développement est fixée dans le respect des dispositions du prospectus.

En 2022, le montant des honoraires Novaxia Développement payés sur l'ensemble du portefeuille Novaxia Vista s'est élevé à 350 000,00 euros (en quote-part Novaxia Vista) ; il s'agit de prestations spécifiques d'assistance à maitrises d'ouvrage sur 1 projet immobilier, le redéveloppement de l'actif de Romainville.

Par ailleurs, il est à noter que les honoraires de Novaxia Développement sont calculées en % du chiffres d'affaires prévisionnels de chaque opération et qu'il y a un ajustement de la rémunération versée au prestataire en cas de variation de chiffre d'affaires (à la hausse comme à la baisse).

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2022

Novaxia Investissement veille au respect des règles de transparence en matière de rémunération édictées par la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive GFIA »).

A ce titre, elle a mis en place une politique de rémunération qui est revue a minima une fois par an. Le comité de rémunération de la Société de Gestion se tient annuellement afin de déterminer l'enveloppe de rémunération fixe et variable des collaborateurs. Il veille à ce que la rémunération du personnel ne favorise pas une prise de risque conformément aux dispositions de la Directive GFIA.

La rémunération variable des collaborateurs est déterminée au regard d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et elle est strictement encadrée pour le personnel ayant un impact sur le profil de risque de la Société.

Le montant total des rémunérations versées par Novaxia Investissement à l'ensemble du personnel pour l'exercice 2022 s'élève respectivement à 3 097 465 € brut pour la rémunération fixe et 989 946 € pour la rémunération variable. Au 31 décembre 2022, la Société comptait un nombre total de 57 collaborateurs.

Aucun intéressement aux plus-values (*carried interest*) n'a été versé au titre de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 319-3 du RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Associés ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

Dans ce contexte, nous vous rappelons que les parts A et I sont soumises à des commissions distinctes décrites à l'article 6 du Document d'Information.

Récap



Fonds

Société Civile à capital variable



Durée recommandée

8 ans



Performance cible

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



Code ISIN

Part A : FR001400BUH0

Part I : FR001400BUI8



Niveau SRRI

1 2 3 4 5 6 7

Risque plus faible
Rendement potentiel plus faible

Risque plus élevé
Rendement potentiel plus élevé



Frais de gestion

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.



Labellisation

Label ISR

Le label ne garantit pas la performance du fonds.



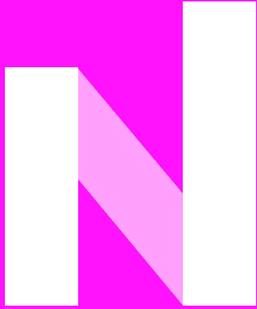
Frais d'entrée (% du prix de souscription)

Acquis au Fonds : Part 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.

Tous les détails concernant les frais de Novaxia VISTA sont disponibles dans le Document d'Information. Le Document d'Information et le Document d'Information Clé (DIC) sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.



V/RA/12/2022/001

Novaxia VISTA

Société civile à capital variable

Siège social

45 rue Saint Charles 75015 PARIS

914 529 441 RCS PARIS

Ci-après la « Société », le « **Fonds** » ou « **Novaxia VISTA** »



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-jacente à cette UC est la SC Novaxia VISTA. 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.