

Novaxia | VISTA

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

31/03/2024

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2024



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

DES SIGNAUX DE MARCHÉ POSITIFS MALGRÉ LE CONTEXTE

Impacté par les répercussions de la hausse des taux d'intérêt sur les différents marchés, le 1^{er} trimestre 2024 a néanmoins démontré des premiers signaux positifs, avec un niveau de décollecte en baisse, à -400 M€ sur le 1^{er} trimestre 2024 par rapport aux -835 M€ décollectés au 4^{ème} trimestre 2023.

Des signaux porteurs confirmés par Jean-Marc Coly, Président de l'ASPIM qui affirme que « (...) nous devrions arriver en 2024 au bout du mouvement de correction, avec **des perspectives positives liées à l'amélioration des indicateurs macroéconomiques et des conditions de marché d'ici la fin de l'année** ». (Source : CP ASPIM du 1^{er} trimestre 2024).

Dans ce contexte, l'UC Novaxia Vista (récemment créée fin 2022) n'a pas encore généré le plein effet de sa performance. Ceci est également la conséquence de la répartition de son patrimoine actuel, majoritairement investi sur un actif de développement toujours en phase d'étude (Romainville). Au 31 mars 2024, la performance de Novaxia Vista se positionne ainsi à -2,58% pour la part A. L'actif de Romainville est composé de plusieurs immeubles loués à 42% nécessitant un redéveloppement important ainsi que d'un terrain à bâtir d'environ 34 000 m², pour lequel les études de construction sont en cours.

Dans le contexte chahuté actuel, les discussions programmatiques sont plus lentes qu'initialement anticipées mais nous ne manquerons pas de vous informer à chaque évolution structurante de l'opération.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



UN PATRIMOINE EN COURS DE CONSTITUTION

Avec la dernière acquisition réalisée l'été dernier, le patrimoine de Novaxia Vista est désormais diversifié auprès de 14 locataires, réparti à 73 % en Ile-de-France et 27 % en Europe.

UNE STRATÉGIE ET DES ENGAGEMENTS RESPONSABLES RÉCOMPENSÉS

Avec une stratégie positionnée au plus haut niveau d'engagement responsable grâce à son label ISR, sa classification Article 9 SFDR et sa labélisation Finansol, Novaxia Vista investit alloue également 6% de son actif à l'immobilier solidaire via Novaxia Solid'R.

Illustration concrète de cette stratégie, Novaxia Solid'R a acquis, fin 2023, 64 % d'une galerie marchande d'Ivry-sur-Seine de plusieurs dizaines de milliers de m².

Cela lui permet ainsi de mettre d'importantes surfaces de l'actif à disposition d'acteurs à impact social ESUS, qui bénéficient de la proximité avec des espaces de vente qui drainent des millions de visiteurs par an. Cette démarche est compatible avec la forte vacance de l'actif pendant la phase d'obtention des autorisations administratives nécessaires à la transformation de l'ensemble du centre commercial devenu obsolète, en un projet mixte avec plus de 1 000 logements.

La mission d'accueil de projets solidaires se poursuit par ailleurs sur l'actif du 43 rue Saint-Charles, la première acquisition de Novaxia Solid'R. En 4 mois, ce sont ainsi 172 personnes vulnérables qui ont été accompagnées de manière régulière, dont + de 60% d'enfants. 20 internes en première année à l'APHP continuent également de bénéficier de studios meublés à un prix décoté.

Le Directoire

En bref

5 %

d'objectif de Performance annualisée sur 8 ans (non garanti)

14 locataires

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

ISR & Finansol

une UC doublement labélisée

A retenir ce trimestre.



A retenir

Les performances de votre fonds

5% Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)	-2,58% Performance YTD 2024 — Part A	-2,33% Performance YTD 2024 — Part I	724 776 Parts en circulation
---	---	---	--

Vie de votre fonds

62,9 M€ Actif Net Réévalué (ANR)	3 Actifs immobiliers	14 Locataires	1 nouveau projet solidaire à Ivry-sur-Seine
---	--------------------------------	-------------------------	--

Nos dernières actualités



**Nouveaux prix
décernés à
Novaxia
Investissement !**

En savoir plus



**"NOS EXPERTS
EN ACTION !"
avec Romain
Ferré**

En savoir plus



**Au cœur d'un
exemple de
recyclage
urbain !**

En savoir plus



**Toutes nos actualités
sur notre
site internet**

Le patrimoine au 31/03/2024



En bref

3
Actifs immobiliers

61,2 M€
Actifs immobiliers
sous gestion

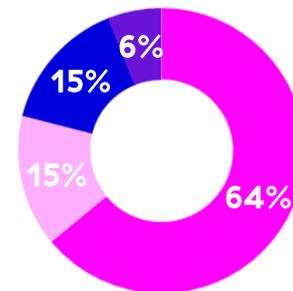
14
Locataires

20 703 m²
Surfaces de laboratoire
existantes

- Actifs de rendement
- Actifs de développement
- Liquidités
- Poche Solidaire

Répartition du patrimoine

(en % de la valorisation des actifs + liquidités)



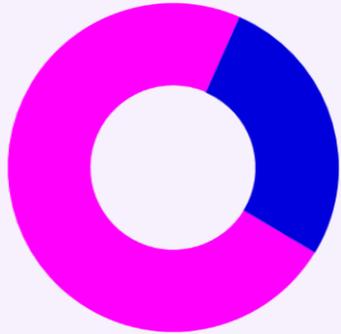
Principales lignes (selon la valorisation des actifs)	% dans Vista
Romainville – Biocitech	56%
Zuidland – DORC	26%
Créteil – ARS	10%
Poche Solidaire	8%



Le patrimoine • au 31/03/2024



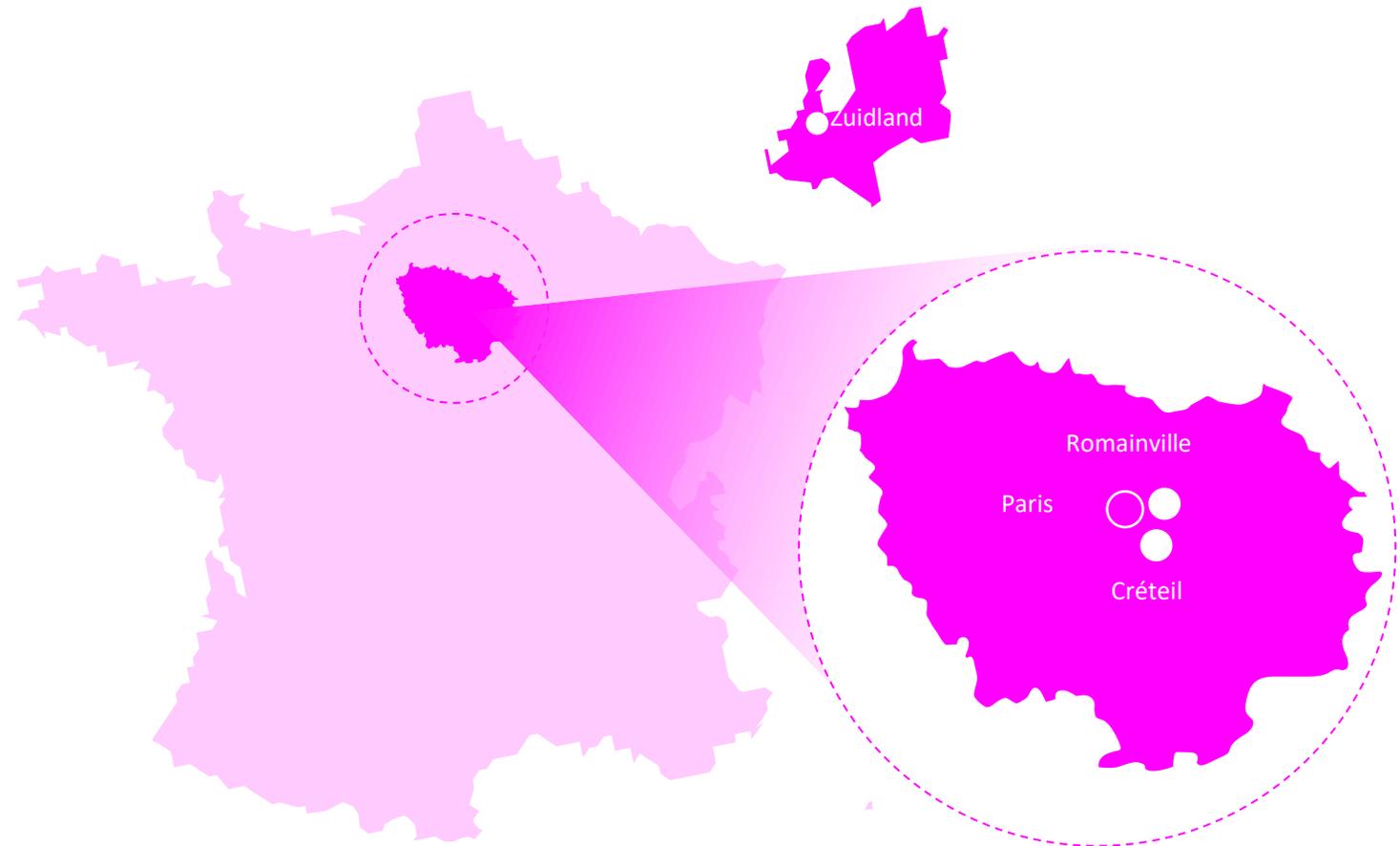
Allocation géographique (en % de la valorisation des actifs)



73 %
Île-de-France

27 %
Europe (Pays-Bas)

Répartition géographique (des actifs en direct)



Le patrimoine

Les actifs en portefeuille



Actif de rendement & développement



Romainville (93)

102, avenue Gaston Roussel

**Juil. 2022 –
Laboratoires/Bureaux**

A retenir

52 %

Poids dans l'ANR du fonds

T3 2028

Livraison prévisionnelle

35 %

De détention de l'actif

62 200 m²

Surface de laboratoires à terme

64 %

Taux d'Occupation Financier

3,98 ans

Durée moyenne des baux restants à courir

 Acquisition récente

 **PC à l'étude**

 PC en cours d'obtention

 Travaux et commercialisation en cours



Actifs de rendement

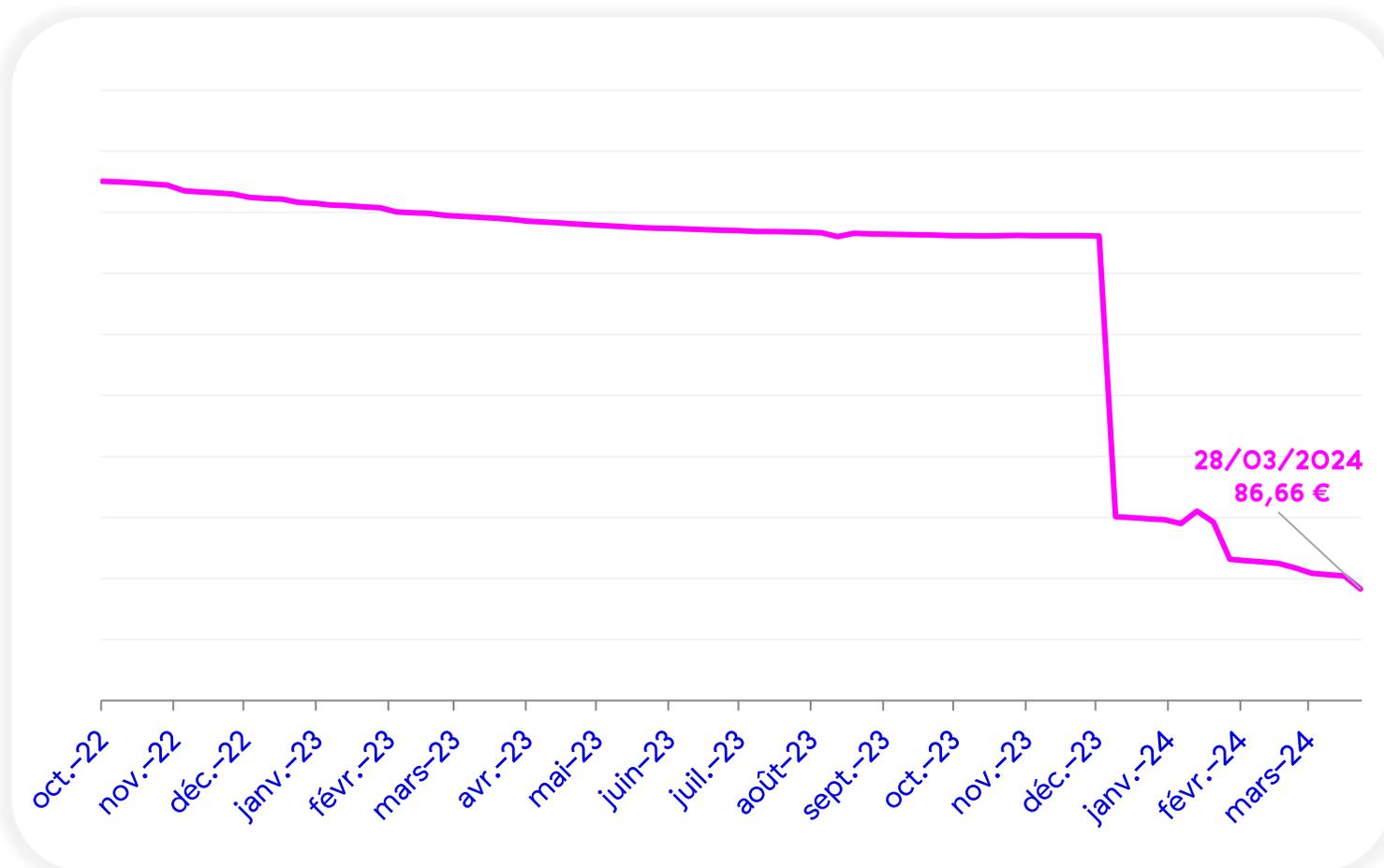
	Créteil	Zuidland
Localisation	Créteil (94000) 25, chemin des Bassins	3214 VC – 3214 VP – 3214 VN Kerkweg 47e – Harregatplein 35 – Scheijdelweg 2 – Zuidland
Date d'acquisition	21 décembre 2022	04/08/2023
% de détention de l'actif	100 %	100 %
Typologie	Bureaux	Bureaux
Superficie (m ²)	1 919	10 230
Taux d'occupation physique	100 %	100 %
Taux d'occupation financier	100 %	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	3,9	5,5
Poids dans l'ANR du fonds*	10 %	24 %

Les performances

Part A au 31/03/2024



Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2023	31/03/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	-10,43 %	-2,58 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (06/10/2022)	-9,10 %	-9,24 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (06/10/2022)	-11,05 %	-13,35 %
Volatilité sur 1 an	8,35 %	7,71 %
Nombre de parts en circulation	623 603	623 603
Parts souscrites ce trimestre	4 709	0

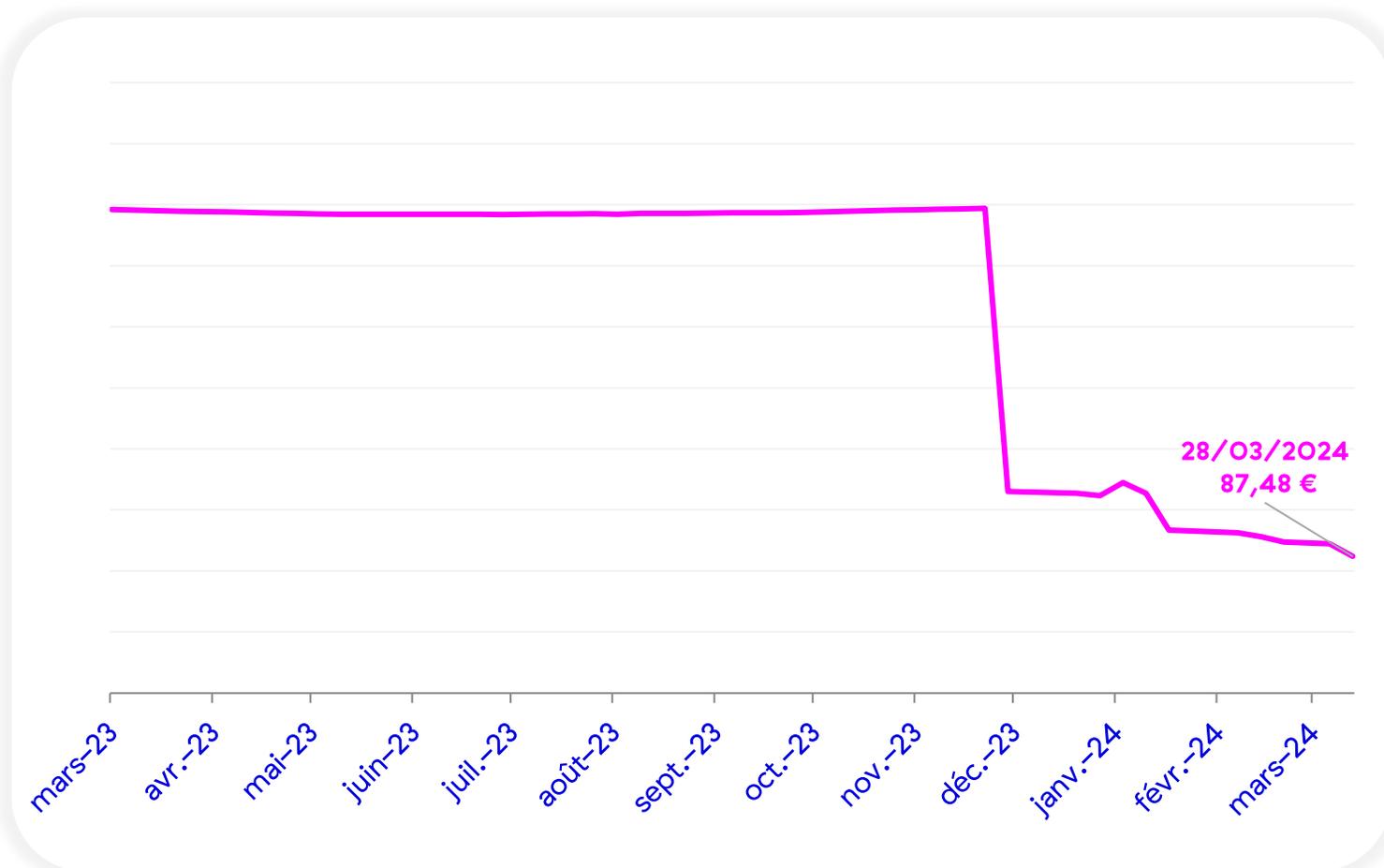
Contributions à la valeur liquidative



Les performances • Part I au 31/03/2024



Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2023	31/03/2024
Performance sur 1 an ⁽¹⁾	-	-2,33%
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (16/03/2023)	-11,82%	-11,15%
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (16/03/2023)	-9,38%	-11,50%
Volatilité sur 1 an	10,31%	9,12%
Nombre de parts en circulation	101 173	101 173
Parts souscrites ce trimestre	2 584	0

Contributions à la valeur liquidative



Les actions durables.

et solidaires du trimestre au 31/03/2024



Les objectifs d'investissement durable de Novaxia Vista



1. Construction et gestion durable des actifs pour **contribuer à l'atténuation du changement climatique**
2. Préserver les terres naturelles et agricoles et **respecter un bilan ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols)**
3. Intégrer les territoires au **développement des secteurs des sciences de la vie et des technologies d'avenir**
4. Participer à la **création d'emplois** de tous niveaux de qualification pour redynamiser les zones investies
5. Adopter une **démarche solidaire** avec 5 à 10% du fonds investi dans des projets ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale)

Actif du patrimoine situé à Rueil-Malmaison, France.
©Droits réservés.



L'impact solidaire de Novaxia Vista

6 % de son encours alloué à des acteurs solidaires (ESUS) :

Novaxia Solid'R

Novaxia Solid'R a acquis, fin 2023, 64 % d'une galerie marchande d'Ivry-sur-Seine de plusieurs dizaines de milliers de m².

Cela lui permet ainsi de mettre d'importantes surfaces de l'actif à disposition d'acteurs à impact social ESUS, qui bénéficient de la proximité avec des espaces de vente qui drainent des millions de visiteurs par an. Cette démarche est compatible avec la forte vacance de l'actif pendant la phase d'obtention des autorisations administratives nécessaires à la **transformation de l'ensemble du centre commercial devenu obsolète, en un projet mixte avec plus de 1 000 logements.**

La stratégie durable en détail est à lire dans le reporting ESG 2023 !

[Consulter le reporting ESG](#)



Les caractéristiques Part A.



5 %

Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)

FRO01400BUHO

Code ISIN

8 ans

Durée de placement recommandée

Coûts ponctuels maximum	Droits d'entrée	2% maximum du prix de souscription	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Novaxia Investissement peut reverser une partie des droits d'entrée à son réseau de commercialisateurs.
	Coûts de sortie	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais de sortie.
Coûts récurrents maximum	Frais de gestion	1,60 % HT soit 1,92 % TTC de l'actif net	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur l'actif net du fonds. Novaxia Investissement peut reverser une partie des frais de gestion à son réseau de commercialisateurs.
	Frais de constitution	Frais réels	L'incidence des coûts rattachés à la création, à la gestion administrative, au référencement du produit.
	Coûts de transaction sur le portefeuille	3% HT soit 3.6% TTC du prix d'acquisition	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons des investissements sous-jacents au produit.
	Frais de gestion externe (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc)	0,26 % HT soit 0,31 % TTC ⁽¹⁾ de la valeur des actifs Immobiliers	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts.
	Frais indirects	Frais réels	L'incidence des coûts liés aux frais de gestion et de fonctionnement encourus au titre des participations détenues par Novaxia Vista dans des FIA et sociétés détenant les actifs sous-jacents.
Coûts prélevés sous certaines circonstances	Frais d'exploitation immobilière	Frais réels	L'incidence des coûts que nous prélevons au titre de la gestion du patrimoine immobilier.
	Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission d'acquisition	Frais réels	L'incidence des frais liés aux transactions immobilières (notaires, honoraires de conseils, impôts et taxe des actes, maîtres d'œuvre, architectes...)
	Commission d'intéressement et commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement ou de commission liée aux résultats

Quelle stratégie d'investissement ?

Novaxia Vista propose une stratégie axée sur des actifs immobiliers existants et à recycler dans le domaine des sciences de la vie et des technologies d'avenir.

Les caractéristiques Part I.

5 %

Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)

FRO01400BUI8

Code ISIN

8 ans

Durée de placement recommandée

Coûts ponctuels maximum	Droits d'entrée	1% maximum du prix de souscription	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Novaxia Investissement peut reverser une partie des droits d'entrée à son réseau de commercialisateurs.
	Coûts de sortie	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais de sortie.
Coûts récurrents maximum	Frais de gestion	0,8 % HT maximum de l'actif net	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année sur l'actif net du fonds. Novaxia Investissement peut reverser une partie des frais de gestion à son réseau de commercialisateurs.
	Frais de constitution	Frais réels	L'incidence des coûts rattachés à la création, à la gestion administrative, au référencement du produit.
	Coûts de transaction sur le portefeuille	3% HT soit 3.6% TTC du prix d'acquisition	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons des investissements sous-jacents au produit.
	Frais de gestion externe (frais de CAC, jetons de présence, dépositaire etc)	0,26 % HT soit 0,31 % TTC ⁽¹⁾ de la valeur des actifs Immobiliers	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts.
	Frais indirects	Frais réels	L'incidence des coûts liés aux frais de gestion et de fonctionnement encourus au titre des participations détenues par Novaxia Vista dans des FIA et sociétés détenant les actifs sous-jacents.
Coûts prélevés sous certaines circonstances	Frais d'exploitation immobilière	Frais réels	L'incidence des coûts que nous prélevons au titre de la gestion du patrimoine immobilier.
	Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission d'acquisition	Frais réels	L'incidence des frais liés aux transactions immobilières (notaires, honoraires de conseils, impôts et taxe des actes, maîtres d'œuvre, architectes...)
	Commission d'intéressement et commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement ou de commission liée aux résultats

Quelle stratégie d'investissement ?

Novaxia Vista propose une stratégie axée sur des actifs immobiliers existants et à recycler dans le domaine des sciences de la vie et des technologies d'avenir.



Glossaire.

Actif Net Réévalué (ANR)

Valeur patrimoniale nette du fonds. Il s'agit de la valeur des actifs calculée par reprise du montant de l'actif net, soustrait du montant des dettes.

Actifs immobiliers sous gestion

Valeur totale des actifs immobiliers détenus par le fonds.

Valeur liquidative

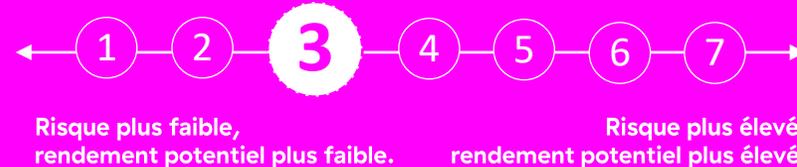
La valeur liquidative ou VL est la valeur d'une action à un instant donné. Elle tient compte des investissements du fonds et du stade d'avancement des projets. Elle est obtenue en divisant l'actif net réévalué par le nombre d'actions du fonds.

Investir en UC constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment :

- 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 transformation
- 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 défaillance des contreparties
- Risque de dépréciation des actions
- Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société
- Risque de transition lié au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction
- Risque de contentieux lié aux opérations d'occupation temporaire
- Risque lié à la perte de biodiversité

L'ensemble des risques est détaillé dans la note d'Information et le DIC, disponibles sur notre [site internet](#).

Risque SRI



Vos services.



Edito A retenir Patrimoine Performances ESG Caractéristiques Glossaire Services

Un espace client dédié 100 % numérique



Une carte interactive des actifs



Des fiches produit et les dernières actualités du fonds disponibles sur notre site internet



Accessible en assurance-vie et en PER

Disponible chez 3 assureurs, et leurs plateformes CGP

Un fonds labélisé ISR, Finansol et classifié Article 9 SFDR

**Des questions en suspens ?
Contactez-nous !**

Contact

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.

Novaxia
Investissement

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

