Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas.
©Droits réservés.

Novaxia Investissement

Novaxia | VISTA

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/06/2024

Valable du 1er juillet au 30 sept. 2024

Label ISR

Finansol

ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

NOUVEAU !
Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !

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

DES PERSPECTIVES DE MARCHÉ PLUS POSITIVES MALGRÉ UN CONTEXTE ENCORE TRÈS INCERTAIN

Suite aux premiers signes d'apaisement perceptibles sur les marchés, la BCE a décidé pour la première fois en 5 ans de baisser les taux directeurs de la zone euro en juin 2024. Cette décision devrait bénéficier au marché immobilier en général. L'inflation semble être sous contrôle et les taux d'intérêt ont commencé à amorcer leur baisse.

Toutefois, le marché immobilier tertiaire — toutes classes d'actifs confondues — souffre toujours d'un certain attentisme (amplifié en France par l'actualité politique inattendue de ces dernières semaines).

Au premier trimestre 2024, les volumes d'investissements ont baissé de 38% par rapport au premier trimestre 2023. Les taux continuent d'évoluer, mais beaucoup moins rapidement que par le passé, voire parfois, commencent à stagner.

UN MARCHÉ DES SCIENCES DE LA VIE QUI RESTE STRUCTURELLEMENT PORTEUR

Le marché des sciences de la vie, qui a connu un ralentissement depuis 2022, notamment lié au recul des investissements du capital risque (principale source de financement des acteurs du secteur), démontre des fondamentaux solides sur ces 5 dernières années.

En effet, les créations d'entreprise sont en hausse (+14% entre 2018 et 2023) portées par la découverte de nouveaux traitements médicaux et les programmes gouvernementaux européens démontrent une volonté d'investir massivement dans ce secteur (intégration récente du Royaume-Uni dans le programme Horizon Europe visant près de 96 Mds€ d'investissements).

En outre, la France conserve sa place de leader à l'échelle européenne en termes d'attractivité pour les acteurs du secteur des sciences de la vie, devant l'Allemagne. Ainsi, entre le programme France Innovation (près de 7 Mds€ d'investissements) et le besoin impérieux d'une nouvelle offre immobilière – celle existante étant insuffisante et basée sur le modèle vieillissant du « propriétaire occupant » n'étant pas adaptée à la demande d'espaces de laboratoires partagés par les (nouveaux) acteurs – tous les ingrédients d'un nouvel essor sur les prochaines années en France sont donc réunis.

Cette donnée de marché est fondamentale dans la mesure où elle vient conforter la pertinence de la stratégie du fonds, même si celle-ci a souffert jusqu'à présent d'un départ peut-être un peu anticipé et impacté par le contexte macro-économique. Nous croyons ainsi fermement au bien-fondé de ce nouveau type d'immobilier et à la rencontre à venir avec les utilisateurs.

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

L'édito.

NOUVEAU !
Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !

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

DES DISCUSSIONS EN COURS SUR L'ACTIF CLÉ DE ROMAINVILLE

Dans ce contexte, la jeune UC Novaxia Vista (créée seulement en 2022) n'a pas encore généré de performance. Toutefois nous vous confirmons que nous conservons, à ce jour, notre objectif de performance sur le long terme de 5% par an (non-garanti). Au 30 juin 2024, celle-ci est encore négative et s'élève à -2,30% pour la part A. Ceci est principalement lié à la valorisation de l'actif de Science de la vie de Romainville qui représente plus de 50% du patrimoine de Novaxia Vista et qui souffre à la fois du contexte de marché et des coûts liés à une vacance du site qui a progressé ces derniers mois.

Pour rappel, ce projet consiste à recycler des bâtiments existants afin qu'ils soient compatibles avec les besoins des acteurs des sciences de la vie et à développer une opération de promotion sur la friche industrielle adjacente.

Aussi, des discussions sont en cours avec notre partenaire institutionnel Oxford Properties, leader canadien des life sciences qui détient 65% de cette opération, afin d'aboutir à un nouveau plan de développement dans les prochains mois. Cette évolution est structurante pour ce projet majeur du fonds Novaxia Vista, nous ne manquerons pas de vous informer à chaque évolution importante des discussions et de l'opération.

Par ailleurs, les deux autres actifs de rendement détenus à 100% par le fonds bénéficient de situations locatives attractives. Ainsi, l'actif de Créteil est intégralement loué à l'Agence Régionale de Santé et l'actif de Zuidland (Pays-Bas) est entièrement occupé par un centre de recherche ophtalmique référent. Cet actif a été construit pour répondre aux besoins spécifiques de ce locataire. Sur ces actifs, Novaxia Vista poursuit son engagement responsable, ainsi, afin d'optimiser les consommations énergétiques, des compteurs iQspot ont été installés sur l'actif de Créteil et un audit ESG sera prochainement réalisé à Zuidland.

Enfin, il est à noter que Novaxia Vista dispose d'une solide poche de liquidité qui s'élève à 14 %.

Nous vous donnons rendez-vous au prochain reporting pour de nouvelles informations, notamment sur l'opération de Romainville.

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.

Les performances de votre fonds

5 %
Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)

–2,30 %
Performance YTD 2024 — Part A

–1,85 %
Performance YTD 2024 — Part I

724 776
Parts en circulation

Vie de votre fonds

63,1 M€
Actif Net Réévalué (ANR)

3
Actifs immobiliers

14
Locataires

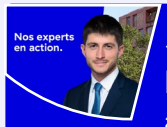
Nos dernières actualités

Novaxia accueille la Protection Civile pour les Jeux Olympiques et Paralympiques

En savoir plus

Nouvelle récompense pour Novaxia Investissement !

En savoir plus



« NOS EXPERTS EN ACTION ! » avec Vincent Aurez

En savoir plus

Toutes nos actualités sur notre site internet

Novaxia Investissement

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

Le patrimoine. au 30/06/2024

En bref

3
Actifs immobiliers

53,7 M€
Actifs immobiliers sous gestion

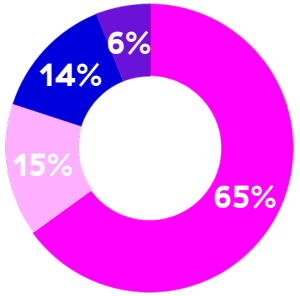
14
Locataires

20 703 m²
Surfaces de laboratoire existantes

Répartition du patrimoine

(en % de la valorisation des actifs + liquidités)

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



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

Actif du patrimoine situé à Zuidland, aux Pays-Bas.
©Droits réservés.

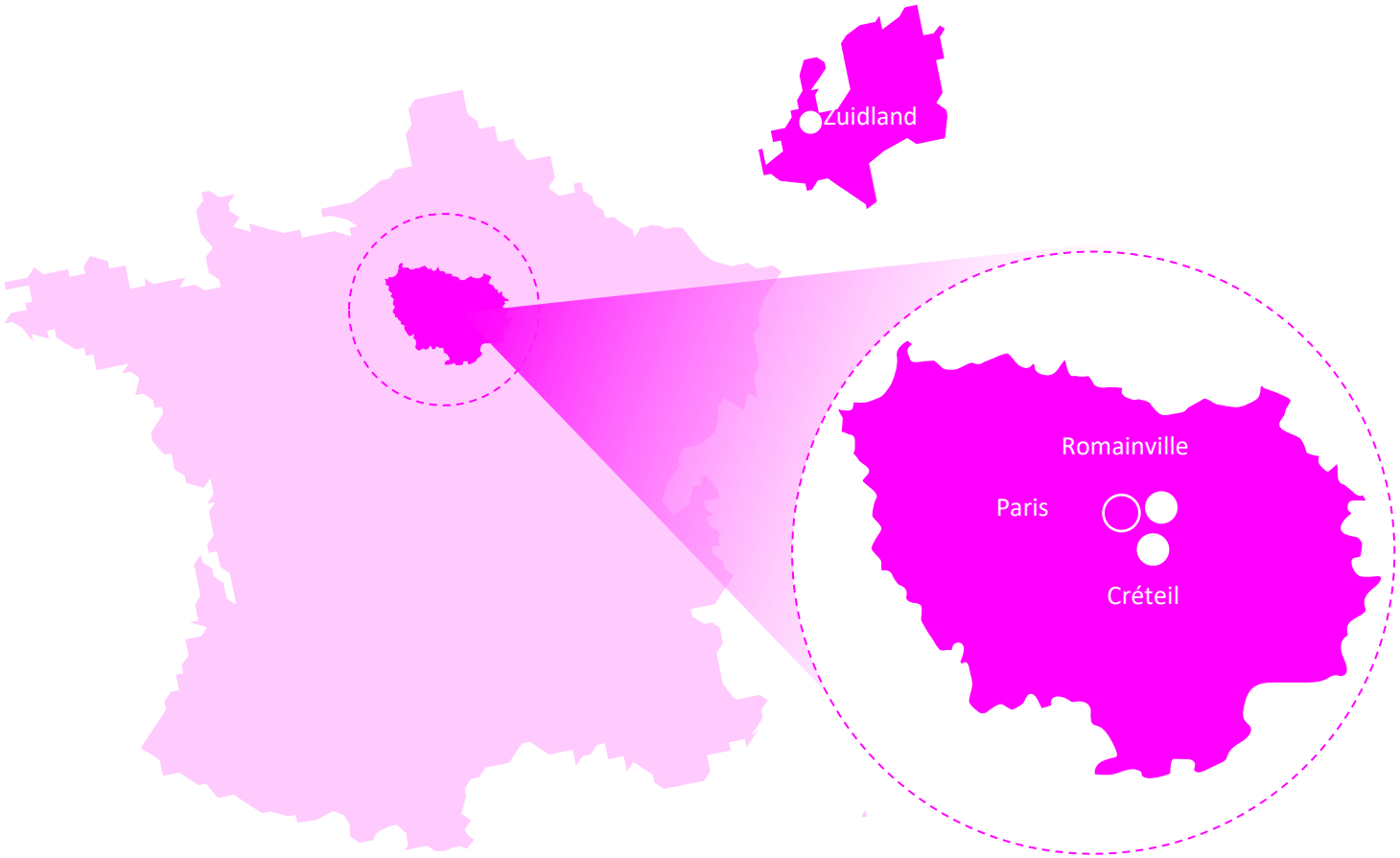
Le patrimoine. au 30/06/2024

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

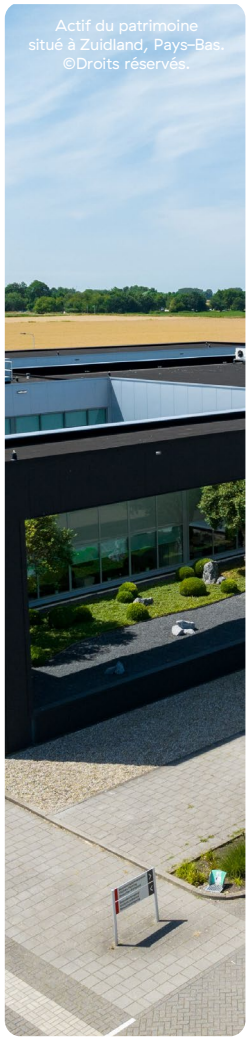
35 %
De détention de l'actif

62 200 m²
Surface de laboratoires à terme

66 %
Taux d'Occupation Financier

3,14 ans
Durée moyenne des baux restants à courir

Acquisition récente | **PC à l'étude** | PC en cours d'obtention | Travaux et commercialisation en cours



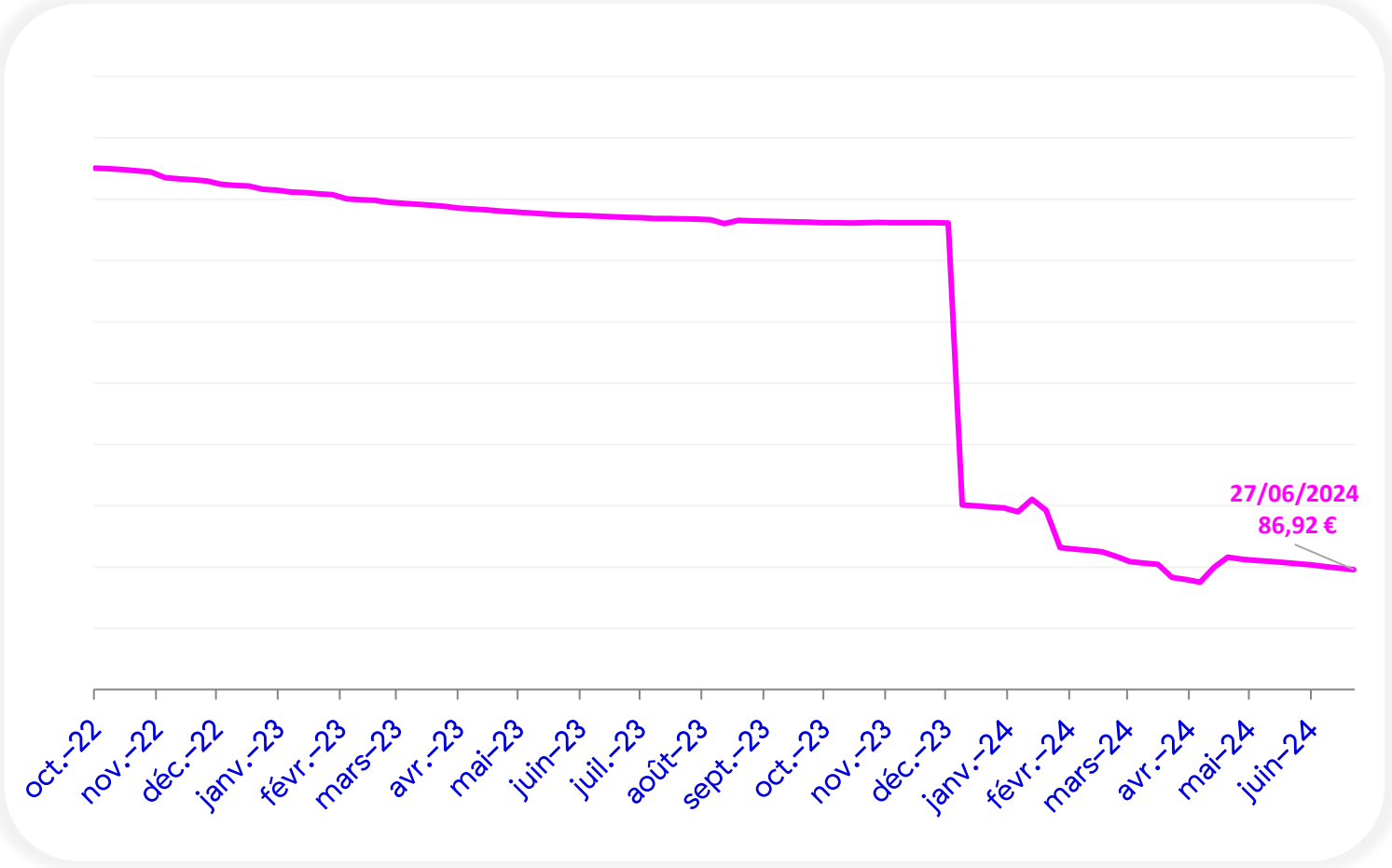
Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas. ©Droits réservés.

Actifs de rendement

	Créteil	Zuidland
Localisation	Créteil (94000) 25, chemin des Bassins	3214 VC – 3214 VP – 3214 VN Kerkweg 47e – Harregatplein 35 – Scheijdelveweg 2 — 2uidland
Date d'acquisition	21 décembre 2022	04/08/2023
% de détention de l'actif	100 %	100 %
Typologie	Bureaux	Bureaux
Superficie (m²)	1 919	10 230
Taux d'occupation physique	100 %	100 %
Taux d'occupation financier	100 %	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	3,22	4,93
Poids dans l'ANR du fonds*	10 %	24 %

Les performances. Part A au 30/06/2024

Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2023	30/06/2024
Performance annuelle[1]	-10,43 %	**-2,30 %**
Performance[1] annualisée[2] depuis la création (06/10/2022)	-9,10 %	**-7,81 %**
Performance[1] cumulée depuis la création (06/10/2022)	-11,05 %	**-13,09 %**
Volatilité sur 1 an	8,35 %	**7,17 %**
Nombre de parts en circulation	623 603	**623 603**
Parts souscrites ce trimestre	4 709	**0**

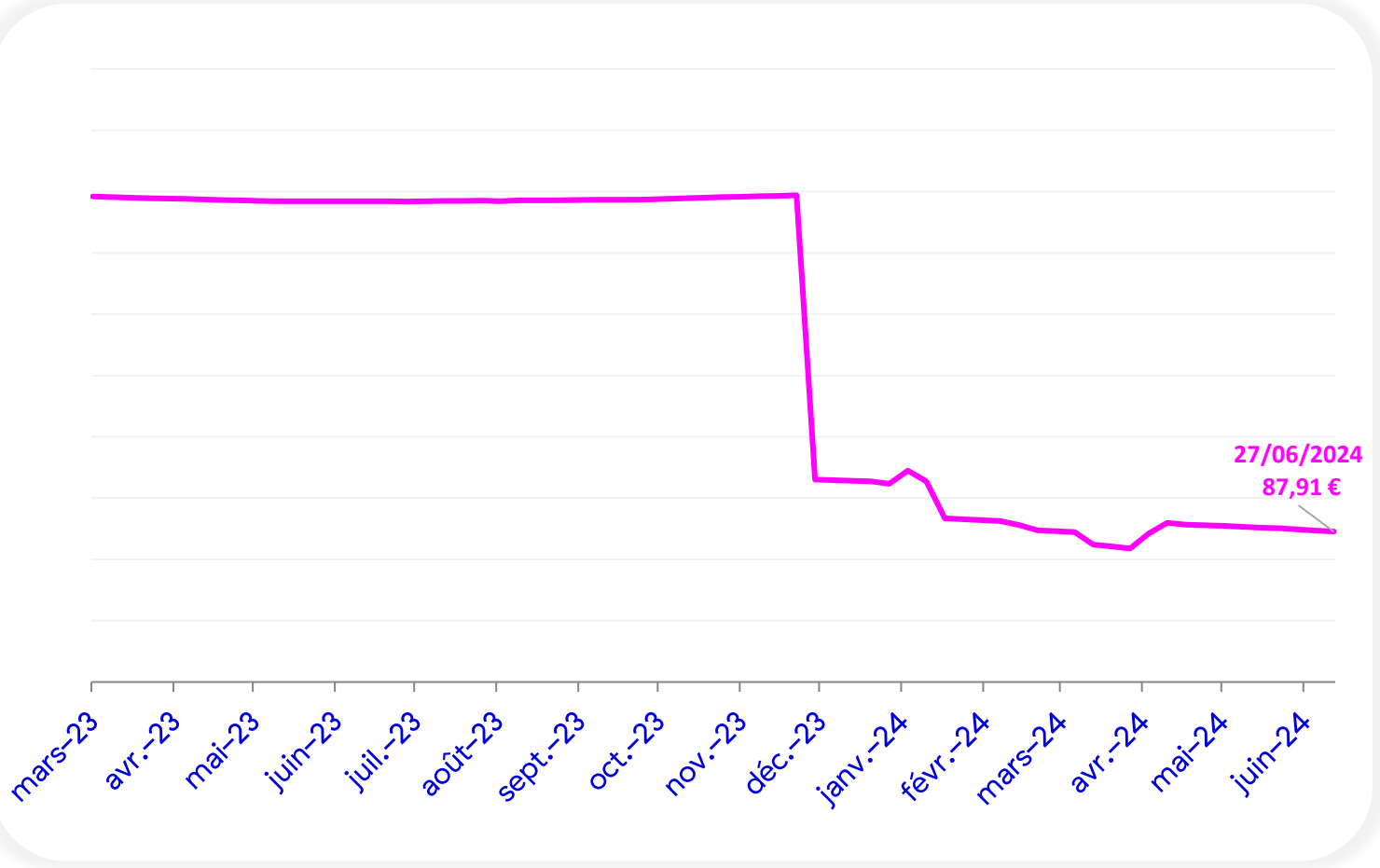
Contributions à la valeur liquidative

Novaxia Investissement

[1] Performances nettes de frais de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
[2] La performance annualisée sur une période donnée rapporte la performance cumulée à une période d'un an.

Les performances. Part I au 30/06/2024

Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2023	30/06/2024
Performance annuelle[1]	–	**-1,85 %**
Performance[1] annualisée[2] depuis la création (16/03/2023)	-11,82 %	**-8,75 %**
Performance[1] cumulée depuis la création (16/03/2023)	-9,38 %	**-11,06 %**
Volatilité sur 1 an	10,31 %	**8,25 %**
Nombre de parts en circulation	101 173	**101 173**
Parts souscrites ce trimestre	2 584	**0**

Contributions à la valeur liquidative

(1) Performances nettes de frais de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) La performance annualisée sur une période donnée rapporte la performance cumulée à une période d'un an.

Les actions durables.

et solidaires du trimestre au 30/06/2024

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)

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

Consulter le reporting ESG

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.

L'appel à Candidature visant associations, commerces solidaires et indépendants, artistes et artisans a été lancé en mai dernier. Plusieurs dizaines de postulants ont marqué leur intérêt, pour un besoin total de plus de 4000 m².
Les installations devraient avoir lieu courant T3 et T4 2024.

Les caractéristiques Part A.

5 %
Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)

FR001400BUH0
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, maitres 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

Novaxia Investissement

[1] Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.

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.

Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas.
©International d'Architecture. Droits réservés.

Les caractéristiques Part I.

5 %
Objectif de Performance globale annualisée sur 8 ans (non garanti)

FR001400BUI8
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, maitres 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

Novaxia Investissement

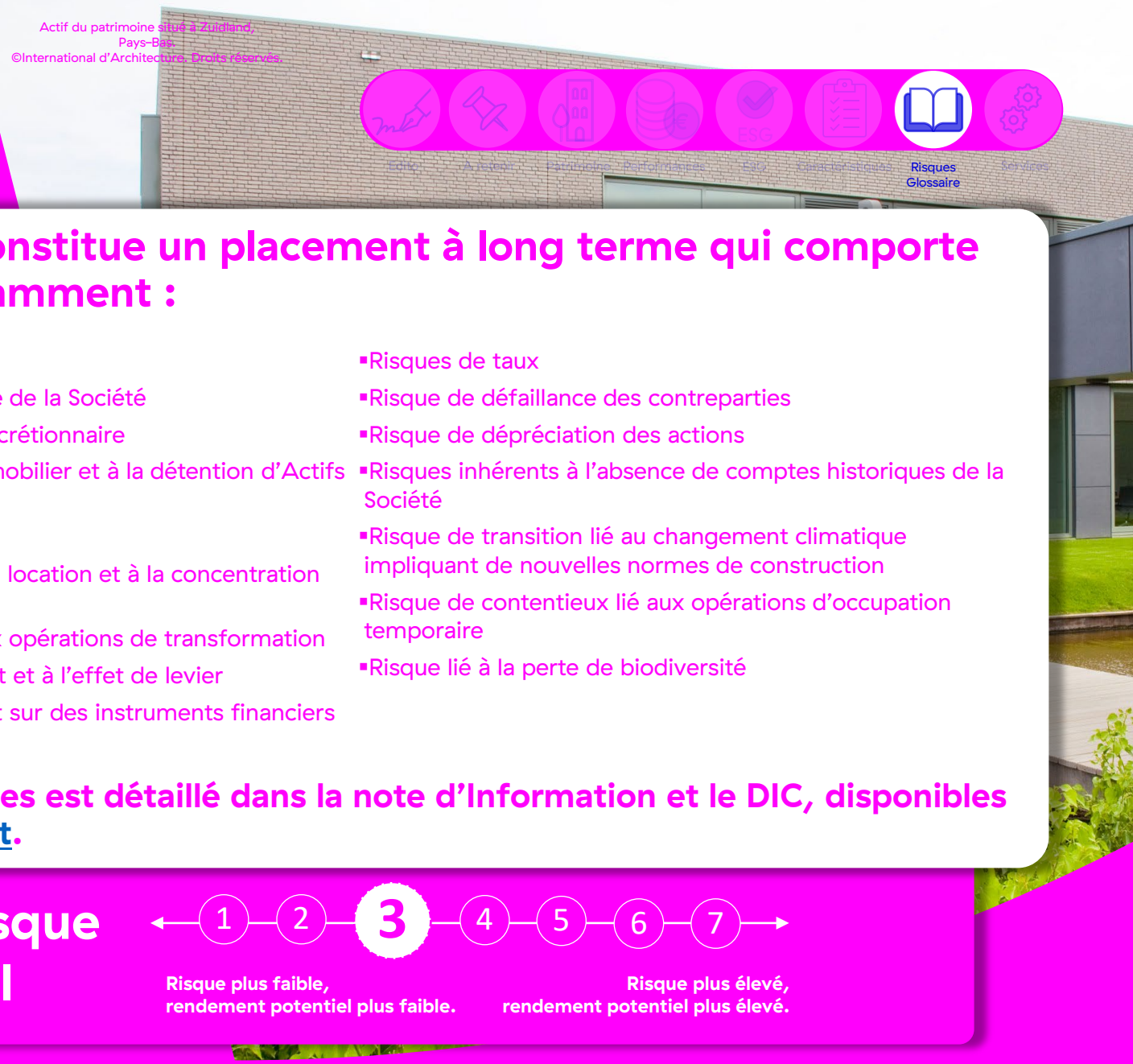
(1) Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.

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.

Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas.
©International d'Architecture. Droits réservés.

Glossaire.


Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas.
©International d'Architecture. Droits réservés.

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

1 — 2 — **3** — 4 — 5 — 6 — 7

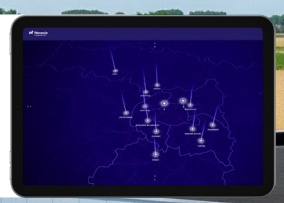
Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

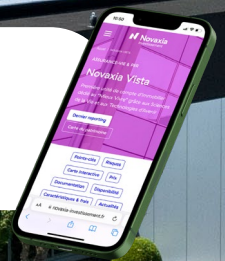
Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas.
©Droits réservés.

Vos services.

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.