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

Novaxia Investissement

Novaxia | VISTA

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/09/2024

Valable du 1er octobre au 31 déc. 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.

LES SCIENCES DE LA VIE, UNE THEMATIQUE EN PLEIN ESSOR QUI DEVRAIT POUVOIR BENEFICIER DE L'ENVIRONNEMENT DE BAISSE DE TAUX

L'immobilier dédié aux sciences de la vie attire de plus en plus d'investisseurs en quête de thématiques d'investissement bénéficiant de fondamentaux pérennes et attractifs. Les acteurs européens du secteur ont des besoins identifiés et leur développement est lié à la qualité des actifs immobiliers dans lesquels ils exercent leur activité.

Au cours des cinq dernières années, le nombre de nouvelles entreprises dans le domaine des Life Sciences a augmenté d'environ 13,5% en Europe, avec une croissance à deux chiffres observée dans les pays précurseurs : Suisse (+17%), au Royaume-Uni (+15%) et en Allemagne (+15%). Ainsi le secteur européen des Life Sciences nourrit un besoin croissant d'offre immobilière[1]. L'émergence de nouveaux traitements médicaux conjuguée aux financements publics et privés devraient contribuer à un essor significatif du secteur.

Les créations d'entreprises portées à la fois par la découverte de nouveaux traitements médicaux et les politiques publiques européennes (volonté affirmée des gouvernements d'investir massivement dans le secteur, avec notamment l'intégration récente du Royaume-Uni dans le programme Horizon Europe visant près de 96 Mds€ d'investissements).

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 de l'impact d'un contexte macro-économique défavorable sur les premières années du fonds. Or, désormais, les paramètres macro-économiques redeviennent plus favorables. En effet, suite à la confirmation du ralentissement de l'inflation, la BCE a engagé plusieurs baisses de ses taux directeurs sur la zone Euro. Cet environnement de baisse de taux devrait bénéficier au marché de l'investissement immobilier en général et à celui des sciences de la vie.

POURSUITE DES DISCUSSIONS SUR L'ACTIF CLÉ DE ROMAINVILLE

Si la pertinence de sa stratégie est confirmée par l'actualité du secteur, l'UC Novaxia Vista demeure jeune (création en 2022) et n'a pas encore généré de performance. L'objectif de performance sur le long terme reste de 5% par an (non-garanti). Au 30 septembre 2024, la performance s'élève à -2,83% pour la part A.

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

[1]Source Etude JLL mai 2024

L'édito.

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

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

Ceci est principalement lié à la baisse de revenus locatifs et l'augmentation des charges de fonctionnement et énergétiques sur le co-investissement Biocitech de Romainville qui représente plus de 50% du patrimoine de Novaxia Vista, sans la création de valeur parallèle attendue sur le redéveloppement du terrain adjacent.

Ce projet, situé à Romainville, consiste à accompagner le développement de l'écosystème de recherche biomédicale en Ile-de-France. L'objectif est d'améliorer des bâtiments existants afin qu'ils correspondent au mieux aux besoins des acteurs des sciences de la vie tout en développant une opération de promotion sur la friche industrielle adjacente.

Suite à la baisse du taux d'occupation des surfaces à 55% sur ce campus, des discussions sont toujours en cours avec notre partenaire institutionnel Oxford Properties, leader canadien des life sciences qui détient 65% de cette opération, afin d'aboutir au plan d'action le plus pertinent à court terme et moyen terme au vu du contexte. Par ailleurs, des mesures de réduction des dépenses opérationnelles sont également en cours pour diminuer les charges du site (pour partie refacturables aux locataires).

Les deux autres actifs de rendement, détenus à 100% par le fonds, bénéficient d'une occupation stable et pérenne générant un revenu régulier. 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 de référence. Ce site a été construit pour répondre aux besoins spécifiques de son locataire, la société Dorc (rachetée récemment par le leader mondial de l'optique : la société allemande Carl Zeiss). Ce locataire nous a confirmé son souhait de continuer à investir sur le site dans les prochaines années.

Côté ESG, Novaxia Vista poursuit son engagement sur la thématique environnementale. La solution iQspot déployée sur l'actif Créteil a permis de réduire les consommations énergétiques et eau du bâtiment, allégeant ainsi les charges du locataire. Un audit énergétique a été réalisé en septembre 2024 pour l'actif de Zuidland afin de déterminer le meilleur plan d'action à mettre en œuvre en vue de décarboner le bâtiment. D'autre part, des études de faisabilité vont être lancées afin de remplacer le système de production de chauffage du site de Romainville.

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 qui mobilise les équipes au quotidien.

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)

–2,83 %
Performance YTD 2024 — Part A

–2,19 %
Performance YTD 2024 — Part I

724 776
Parts en circulation

Vie de votre fonds

62,7 M€
Actif Net Réévalué (ANR)

3
Actifs immobiliers

14
Locataires

Nos dernières actualités

Novaxia recycle des bureaux à Rueil-Malmaison

En savoir plus

Nouvelle récompense pour Novaxia Investissement !

En savoir plus

Toutes nos actualités sur notre site internet

*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 30/09/2024

En bref

3
Actifs immobiliers

53,7 M€
Actifs immobiliers sous gestion

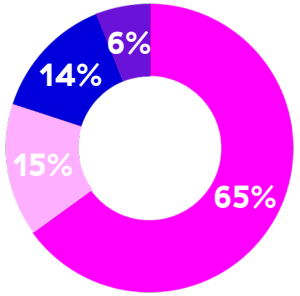
14
Locataires

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.

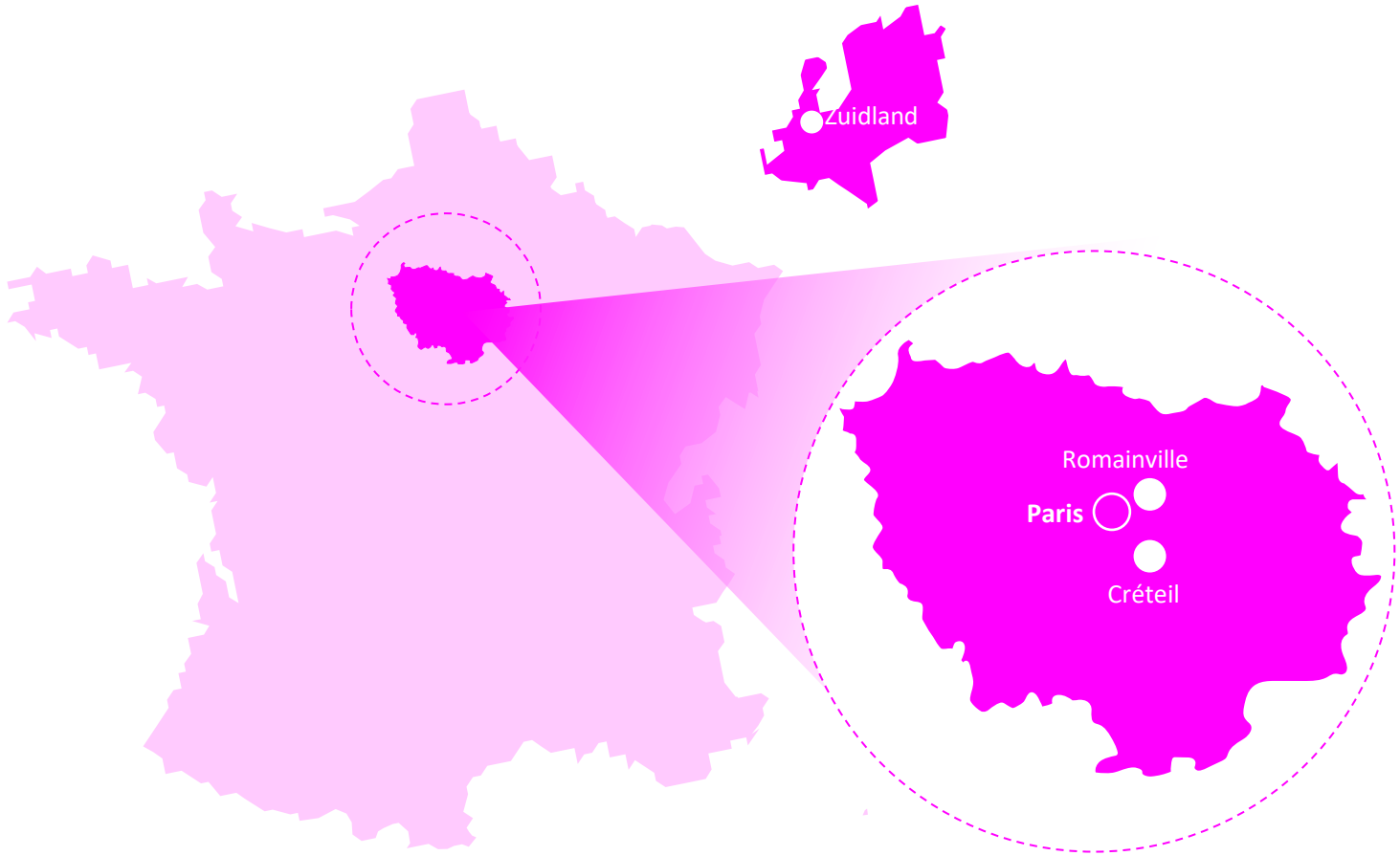
Le patrimoine. au 30/09/2024

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

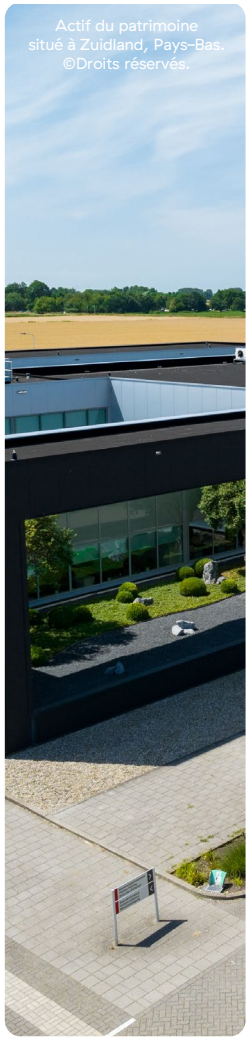
35 %
De détention de l'actif

62 200 m²
Surface de laboratoires à terme

55 %
Taux d'Occupation Financier

2,89 ans
Durée moyenne des baux restants à courir

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



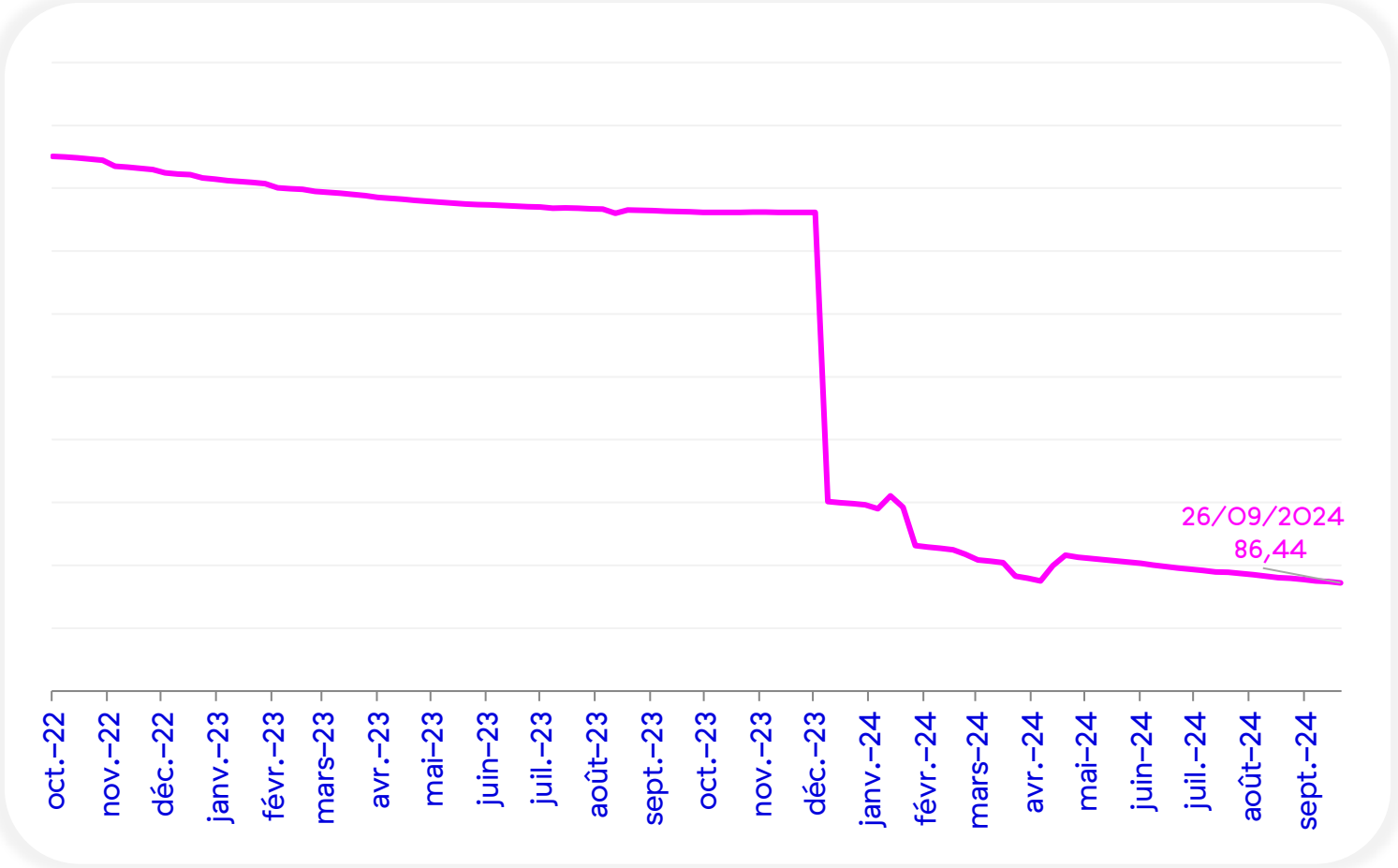
Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas. ©Droits réservés.

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)	2,97	4,68
Poids dans l'ANR du fonds*	10 %	24 %

Les performances. Part A au 30/09/2024

Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2023	26/09/2024
Performance annuelle[1]	-10,43 %	**-2,83 %**
Performance[1] annualisée[2] depuis la création (06/10/2022)	-9,10 %	**-7,13 %**
Performance[1] cumulée depuis la création (06/10/2022)	-11,05 %	**-13,57 %**
Volatilité sur 1 an	8,35 %	**6,71 %**
Nombre de parts en circulation	623 603	**623 603**
Parts souscrites sur la période	4 709	**0**

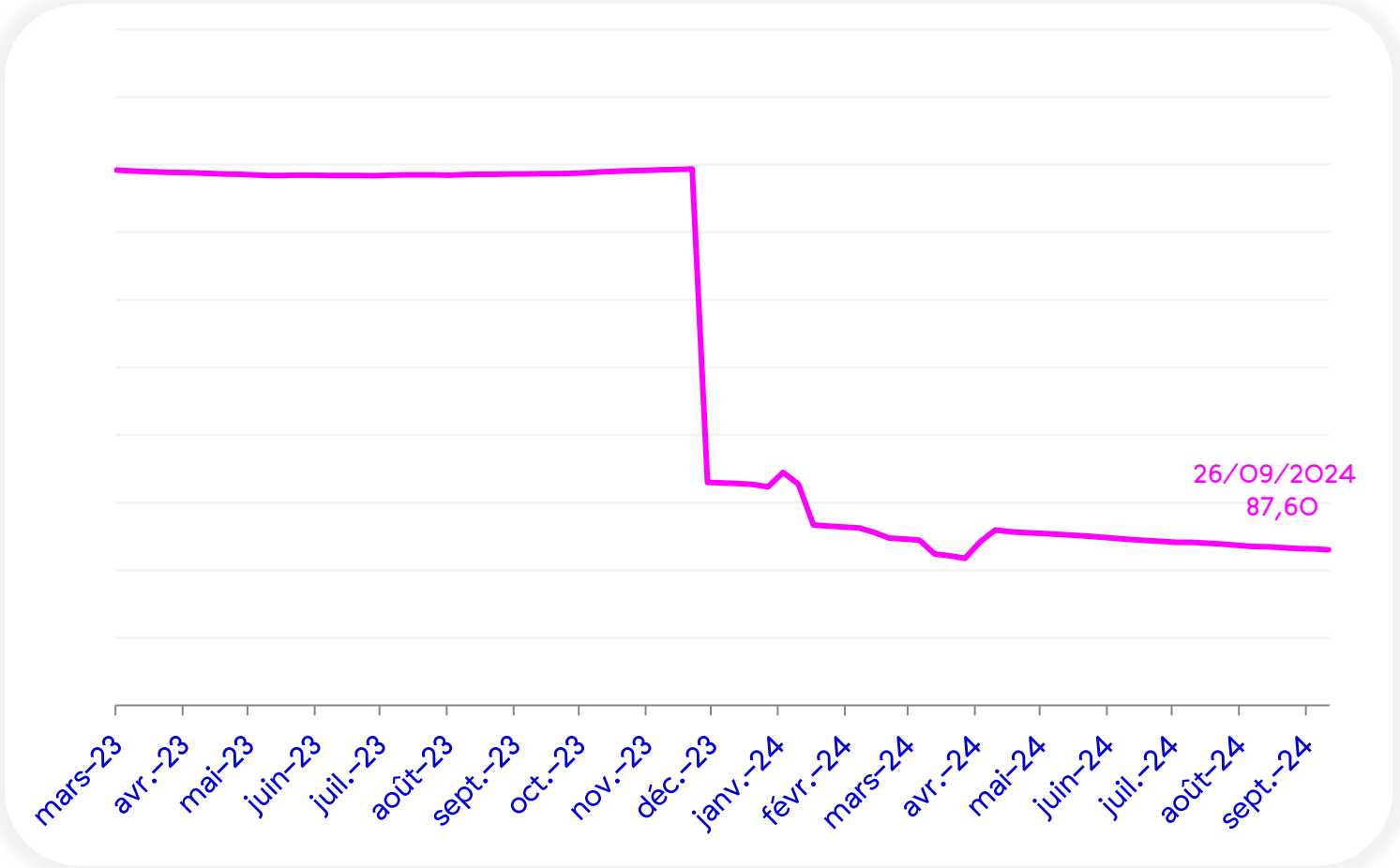
Contributions à la valeur liquidative

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 30/09/2024

Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2023	26/09/2024
Performance annuelle[1]	–	**-2,19 %**
Performance[1] annualisée[2] depuis la création (16/03/2023)	-11,82 %	**-7,60 %**
Performance[1] cumulée depuis la création (16/03/2023)	-9,38 %	**-11,37 %**
Volatilité sur 1 an	10,31 %	**7,57 %**
Nombre de parts en circulation	101 173	**101 173**
Parts souscrites sur la période	2 584	**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 actions durables.

et solidaires du trimestre au 30/09/2024

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.

Exemple d'action durable

Créteil ARS

~5%
De réduction des consommations énergétiques

~237 m³
De réduction des consommations d'eau

Nous utilisons depuis juillet 2023 la solution iQspot sur le bâtiment de Creteil ARS : ce sont de petits capteurs placés sur les compteurs d'énergie et d'eau du bâtiment, afin de remonter en temps réel l'ensemble des consommations du site. Cela permet de les analyser en continue et d'identifier d'éventuelles dérives, de les corriger, et d'optimiser au mieux l'exploitation du site.

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)

FR0014OOBUI8
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

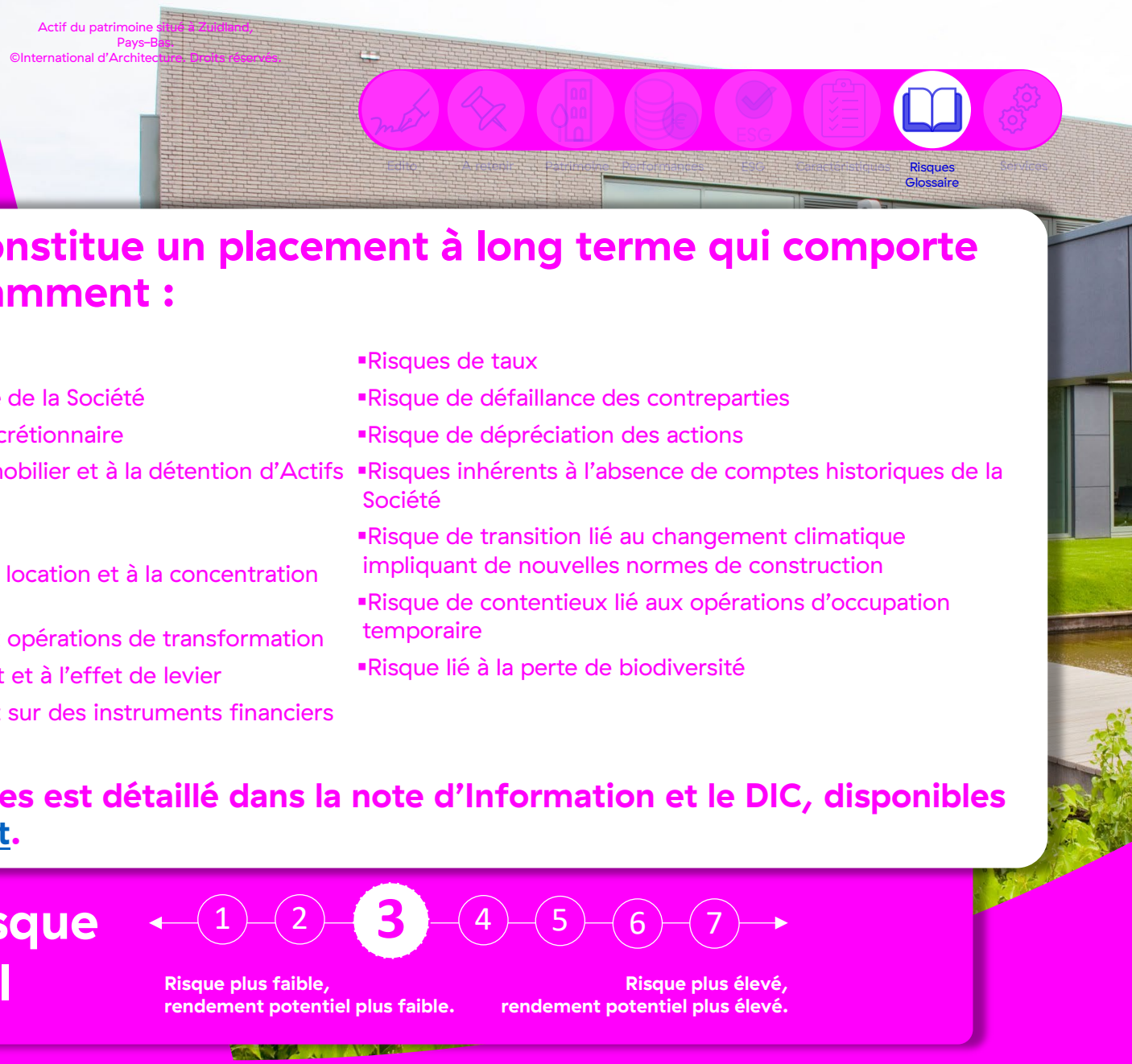
(1) Les frais de fonctionnement récurrents sont facturés au réel, le taux indiqué constitue une estimation des coûts engendrés.

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

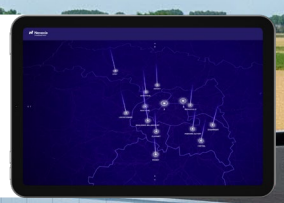
Risque plus faible, rendement potentiel plus faible.

Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé.

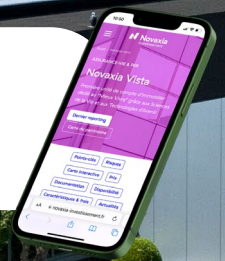
Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas.
©Droits réservés.

Vos services.

Une carte interactive des actifs



Des fiches produit 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.