

Novaxia | VISTA

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

31/12/2024

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2025



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

LES SCIENCES DE LA VIE, UNE THEMATIQUE EN PLEIN ESSOR OUTRE-ATLANTIQUE QUI PEINE A S'ETABLIR EN EUROPE CONTINENTALE

Les Etats-Unis dominent le marché des Life Sciences et sont la référence en la matière. La forte croissance du secteur alimente, grâce aux progrès scientifiques, une forte demande en immobilier notamment au travers de grands "clusters" comme à Boston, San Francisco et San Diego. Ces pôles regroupent des universités de réputation mondiale, des établissements de santé renommés, des instituts de recherche biomédicale et des laboratoires pharmaceutiques, tout ceci avec une forte implication des pouvoirs publics locaux.

En Europe, les laboratoires pharmaceutiques, les avancées technologiques, les innovations dans les traitements médicaux alliés à un riche vivier de talents participent aussi au dynamisme des sciences de la vie, notamment avec la création de pépinières et d'incubateurs.

Malgré ces atouts, le marché européen n'est pas encore suffisamment mature et les principaux "clusters" européens, dont ceux d'Ile-de-France, peinent à se développer au même rythme qu'aux Etats-Unis et en Amérique du Nord. En France, plusieurs campus leaders sont situés en région parisienne : Genopole d'Evry, Cancer Campus de Villejuif et Paris-Saclay. Paris concentre par ailleurs un nombre important d'hôpitaux et d'universités qui offrent des possibilités de développement de fonctions dédiées notamment autour d'incubateurs. Chacun de ces "clusters" se distingue à travers des thématiques particulières et joueront un rôle clé dans le développement du secteur.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



Carrières



Projets



Les Coupoles



Les Coupoles



Projets

Les avancées technologiques et les innovations scientifiques présagent de perspectives de croissance favorables au secteur. Ce développement est soutenu en France par une volonté politique forte notamment à travers le Plan Innovation Santé 2030 doté de 7,5 milliards d'euros avec pour ambition de faire de la France le pays leader des essais cliniques européens¹. Cette dynamique de développement est néanmoins contrainte par un stock d'immobilier disponible insuffisant, impacté par la baisse des levées de fonds consacrée au secteur des Life Sciences en France en 2024 de l'ordre de 17% par rapport à l'année 2023². Le contexte politique mouvementé conjugué aux annonces de rigueur budgétaire ont généré un climat propice à l'incertitude et à l'attentisme général, impactant les volumes d'investissement. D'un point de vue macroéconomique, les perspectives en Europe ne s'améliorent pas au rythme espéré, sur fond d'instabilité politique et de réduction des anticipations de baisse des taux directeurs de la BCE.

L'année 2025 démarre avec des prévisions de croissance du PIB en France de l'ordre de 1% et des incertitudes qui grèvent la confiance des investisseurs pour de nouveaux projets en Life Sciences.

DES PERFORMANCES AFFECTEES PAR CE CONTEXTE DE MARCHE DEFAVORABLE

Le site de Romainville, qui représente plus de la moitié des actifs de Novaxia Vista, a été acquis en co-investissement avec Oxford Properties, leader canadien des Life Sciences qui détient 65% de l'opération. Le projet consiste à transformer le site afin d'accompagner le développement de l'écosystème de recherche biomédicale en Ile-de-France.



En bref

5 %

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

12 locataires

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

ISR & Finansol

une UC doublement labélisée

L'édito.

Il s'agit à la fois d'améliorer les bâtiments existants afin qu'ils correspondent au mieux aux besoins des acteurs des sciences de la vie mais aussi de développer une opération de promotion sur la friche industrielle adjacente. Au cours du trimestre, le marché locatif peu dynamique conjugué aux problèmes techniques qui nuisent au fonctionnement de certains bâtiments ont impacté la recherche de nouveaux locataires. Celle-ci s'est avérée infructueuse et le taux d'occupation de l'actif a ainsi diminué de 50% depuis le mois de septembre.

Par ailleurs, en raison du contexte macroéconomique Oxford Properties a souhaité revoir sa stratégie de développement en France, ce qui s'est traduit par un gel des investissements sur le projet de Romainville. Afin de ne pas laisser perdurer cette situation défavorable, nous envisageons la cession du site et adapterons la stratégie, en fonction des offres qui seront reçues, dans l'intérêt des investisseurs.

Les deux autres actifs de rendement, détenus à 100% par le fonds, bénéficient quant à eux d'une occupation stable et pérenne générant un revenu régulier.

L'actif de Créteil est intégralement loué à l'Agence Régionale de Santé et celui de Zuidland (aux Pays-Bas) est entièrement occupé par un centre de recherche ophtalmique de référence loué à la société Dorc, filiale du leader mondial de l'optique Carl Zeiss. Dans un marché de l'investissement immobilier dans les secteurs des sciences de la vie et de la santé orienté sur la recherche d'actifs de taille moyenne loués à des locataires pérennes, nous étudierons également l'opportunité de céder ces projets.

En conséquence, au 31 décembre 2024, la performance de l'UC s'élève à -3,43 % pour la part A. La campagne d'expertises en

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Edito



A retenir



Patrimoine



cours sur les actifs du portefeuille laisse entrevoir une baisse des valeurs de l'ordre de 15 %, principalement sur l'actif de Romainville en raison de la diminution du taux d'occupation, de la forte augmentation du budget de travaux indispensables et du contexte de marché précédemment évoqué.

UN FONDS QUI MAINTIENT SON ENGAGEMENT RESPONSABLE ET SOLIDAIRE

Conformément à ses engagements environnementaux, Novaxia Vista met en œuvre différentes mesures adaptées aux actifs et à leur stade de maturité. Afin de permettre un meilleur suivi des consommations en énergie et en eau, la solution iQspot a été installée sur l'actif de Créteil et est en cours de déploiement sur l'actif de Zuidland).

Sur le site de Romainville, qui est beaucoup plus ancien, il est envisagé de remplacer le système de production de chauffage et d'installer des sous-comptages, permettant ainsi d'optimiser les consommations énergétiques et les émissions carbone associées aux différents bâtiments du site. Ces travaux seront bien évidemment dépendants du devenir de l'actif.

Novaxia Vista a fait l'objet d'un audit de suivi de l'AFNOR Certification qui a conduit, à la fin de l'année 2024, à l'émission d'un avis favorable au maintien du label ISR V2O2O et ce, jusqu'au mois d'août 2025.

Nous vous donnons rendez-vous au prochain reporting pour de nouvelles informations, notamment sur l'opération de Romainville et son dénouement, qui mobilise les équipes au quotidien.

[Le Directoire](#)



En bref

5 %

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

12 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)

-3,43%

Performance 2024 Part A

-2,60%

Performance 2024 Part I

724 776

Parts en circulation



Vie de votre fonds

62,4 M€

Actif Net Réévalué (ANR)

3

Actifs immobiliers

12

Locataires



Nos dernières actualités



Novaxia Investissement recycle des bureaux à Puteaux

[En savoir plus](#)



Novaxia Investissement à nouveau primée par Gestion de Fortune !

[En savoir plus](#)



Le recyclage urbain expliqué au 20h de Groupe TF1

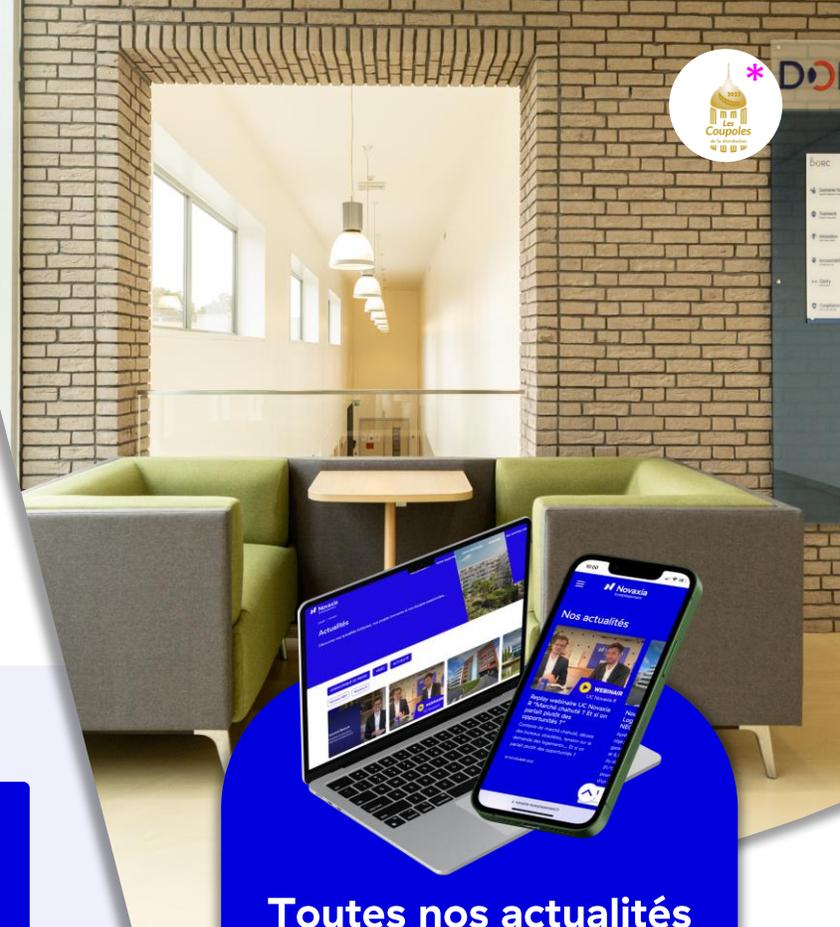
[En savoir plus](#)

du patrimoine situé à Zuidland, aux Pays-Bas. Les réservations sont réservées.



Edite

A retenir



Toutes nos actualités sur notre site internet

Le patrimoine au 31/12/2024

En bref

3
Actifs immobiliers

53,7 M€
Actifs immobiliers
sous gestion

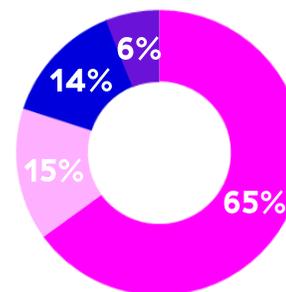
12
Locataires

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%



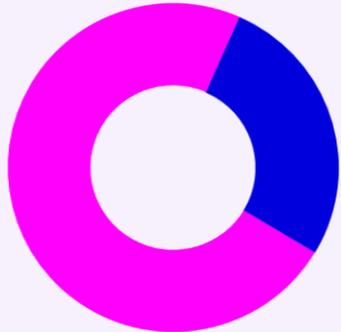
Actif du patrimoine situé à Zuidland, aux Pays-Bas.
©Droits réservés.

Le patrimoine • au 31/12/2024



Allocation géographique

(en % de la valorisation des actifs)

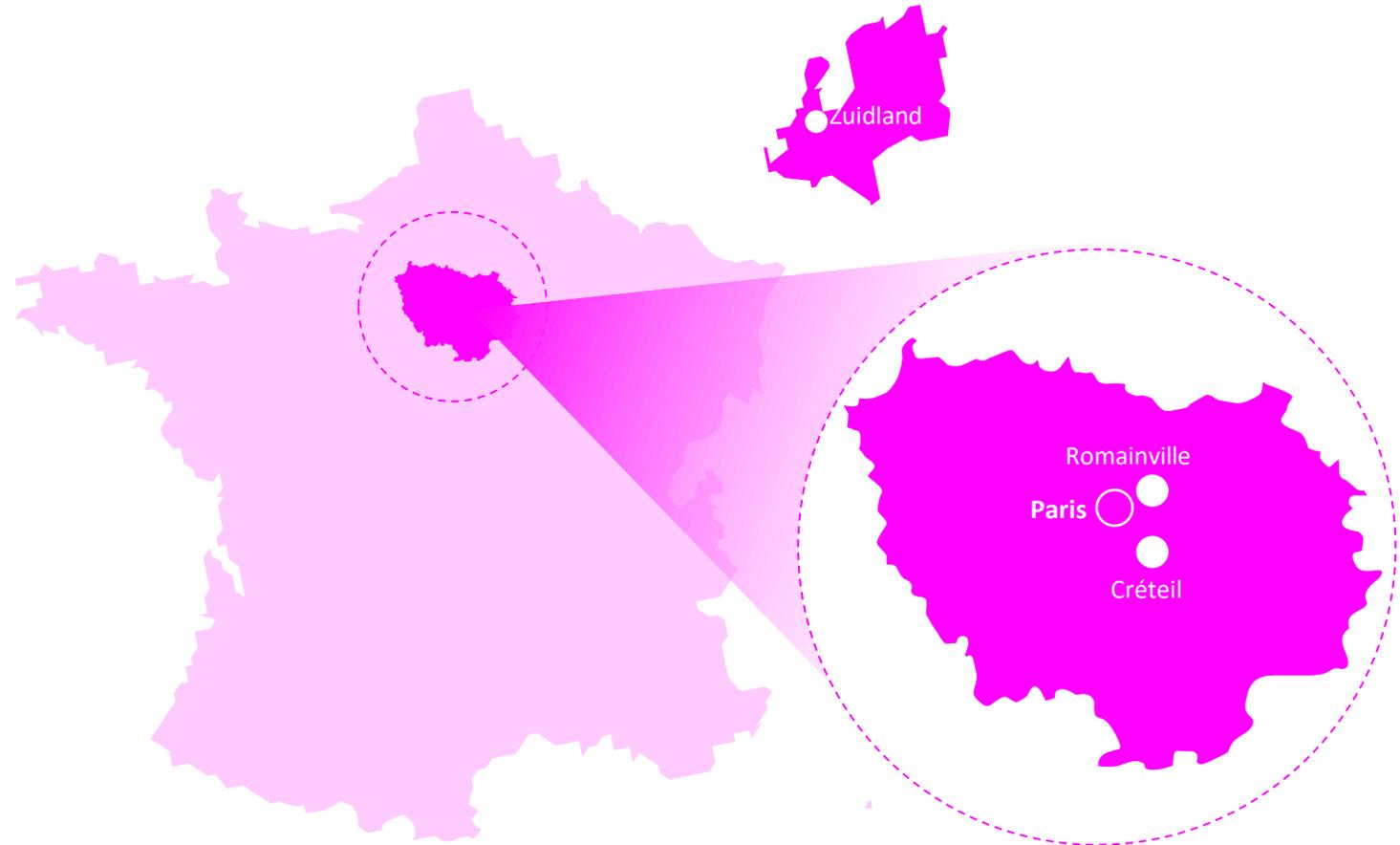


73 %
Île-de-France

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

Cession à l'étude

35 % De détention de l'actif	62 200 m² Surface de laboratoires à terme	60 % Taux d'Occupation Financier	1,42 ans Durée moyenne des baux restants à courir
--	--	--	---



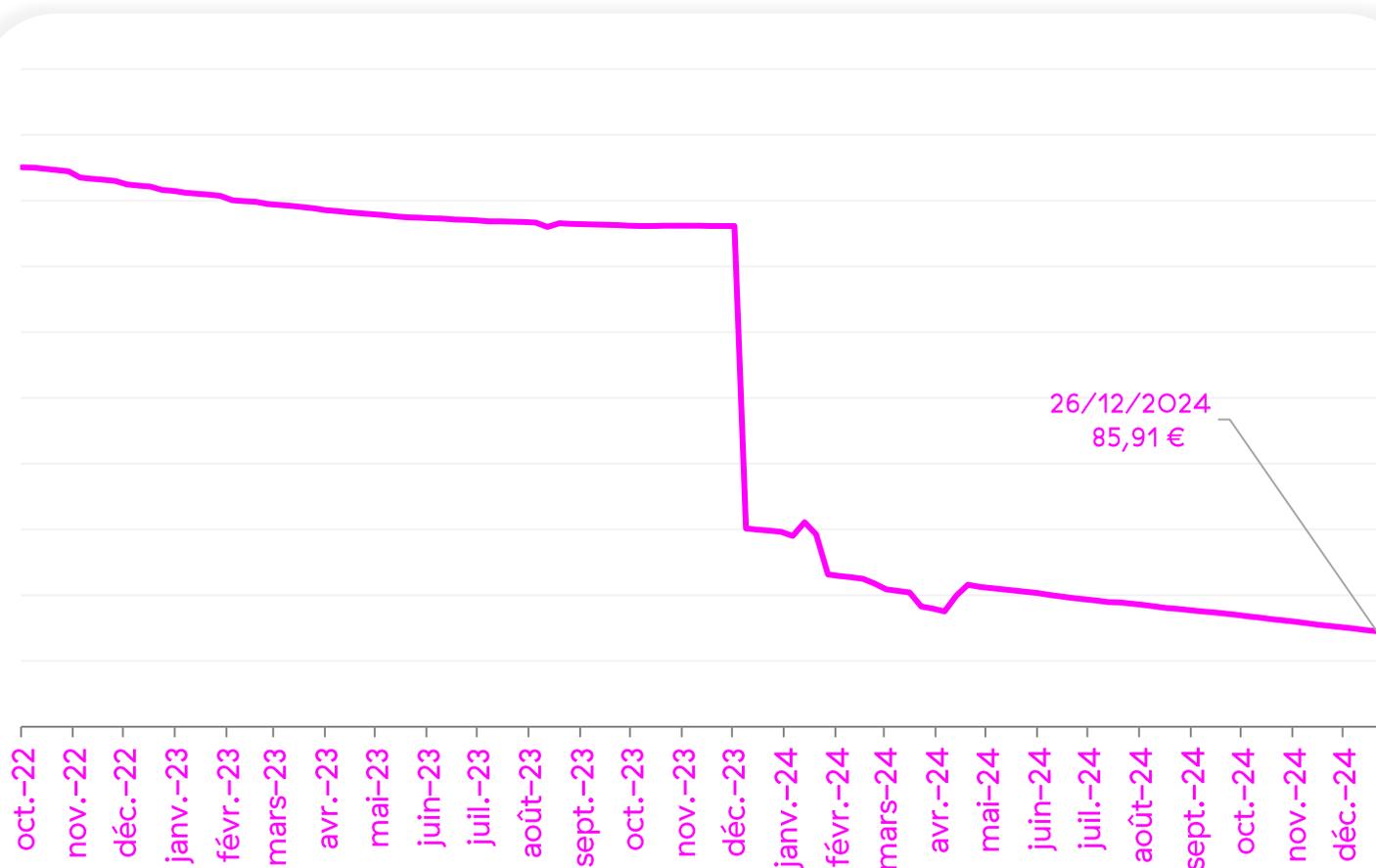
Actifs de rendement

	Créteil	Zuidland
Localisation	Créteil (94000) 25, chemin des Bassins	3214 VC – 3214 VP – 3214 VN Kerkweg 47e – Harregatplein 35 – Scheijdelveweg 2 – Zuidland
Date d'acquisition	21 décembre 2022	04 août 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)	2,79	4,5
Poids dans l'ANR du fonds*	10 %	24 %

Les performances • Part A au 31/12/2024



Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2023	31/12/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	-10,43 %	-3,43 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (06/10/2022)	-9,10 %	-6,61 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (06/10/2022)	-11,05 %	-14,10 %
Volatilité sur 1 an	8,35 %	6,32 %
Nombre de parts en circulation	623 603	623 603
Parts souscrites sur la période	4 709	0

Contributions à la valeur liquidative

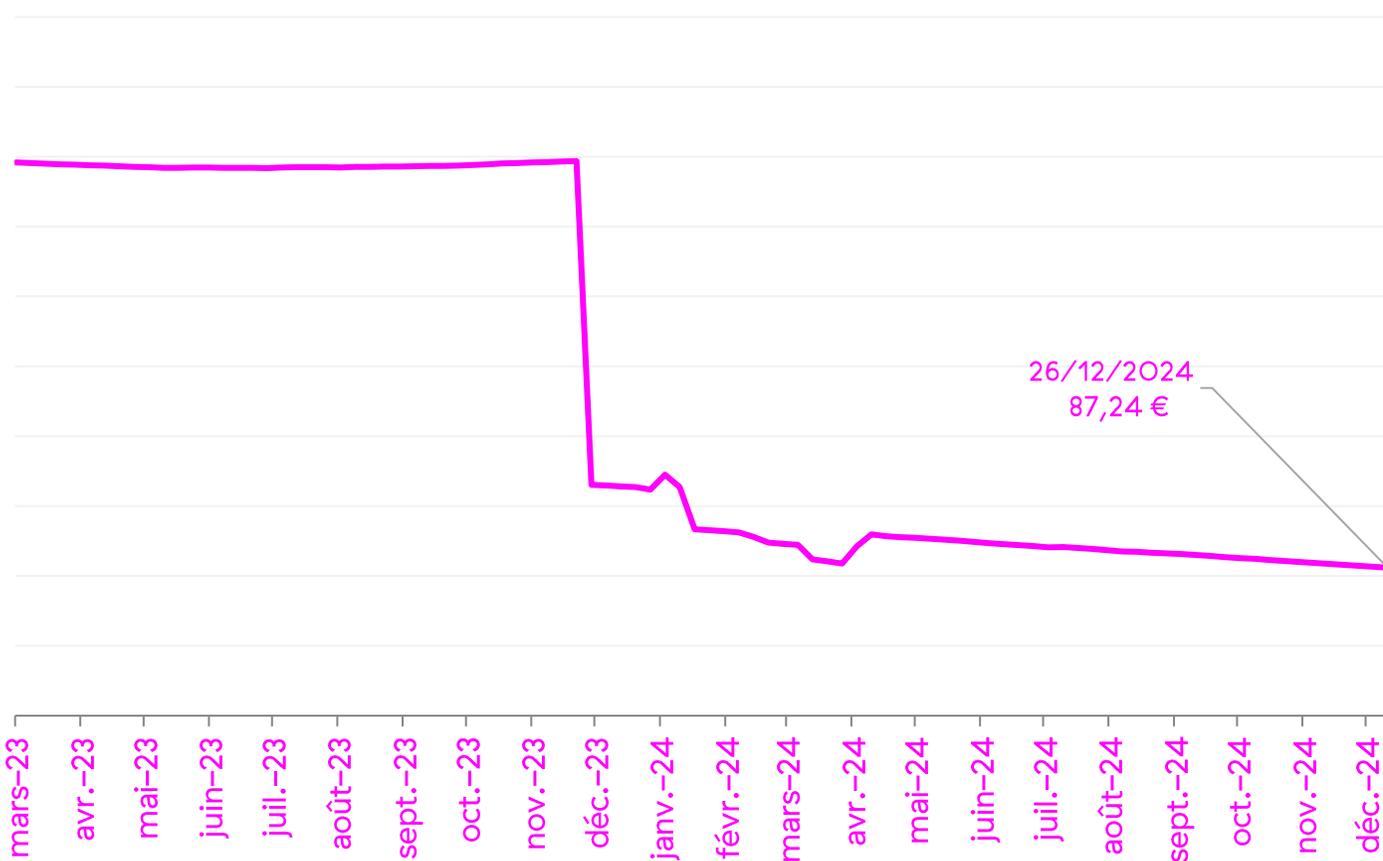


Les performances

Part I au 31/12/2024



Evolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/12/2023	31/12/2024
Performance annuelle ⁽¹⁾	-	-2,60 %
Performance ⁽¹⁾ annualisée ⁽²⁾ depuis la création (16/O3/2023)	-11,82 %	-6,78 %
Performance ⁽¹⁾ cumulée depuis la création (16/O3/2023)	-9,38 %	-11,74 %
Volatilité sur 1 an	10,31 %	7,03 %
Nombre de parts en circulation	101 173	101 173
Parts souscrites sur la période	2 584	0

Contributions à la valeur liquidative



Les actions durables.

et solidaires du trimestre au 31/12/2024



Les objectifs d'investissement durable de Novaxia Vista



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

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)

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.



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

[Consulter le reporting ESG](#)



Exemple d'action durable : Créteil ARS

Nous utilisons depuis juillet 2023 la solution iQspot sur le bâtiment de Créteil 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 continu et d'identifier d'éventuelles dérives, de les corriger, et d'optimiser au mieux l'exploitation du site.

Grâce à la solution iQspot et le travail d'optimisation mené avec le Property Manager et le mainteneur du site, nous avons économisé en 2024 par rapport à 2022 :

~7 %
De réduction des consommations énergétiques

~40 %
De réduction des consommations d'eau

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

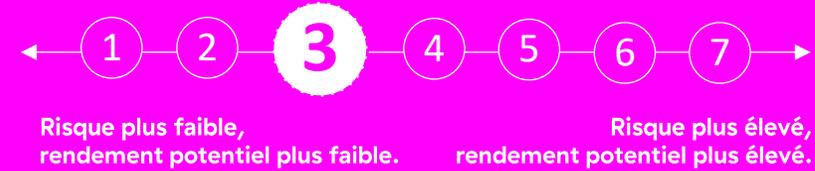
La valeur liquidative ou VL est la valeur d'une action à un instant donné. Elle tient compte des investissements du fonds et du stade d'avancement des projets. Elle est obtenue en divisant l'actif net réévalué par le nombre d'actions du fonds.

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

[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.

