

Novaxia | VISTA

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

31/03/2025

Valable du 31 mars au 30 juin 2025



ARTICLE 9
Classification SFDR

LE MARCHÉ DES SCIENCES DE LA VIE AU RALENTI, CONSÉQUENCE D'UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE INCERTAIN

Après une croissance très médiatisée du marché des Life Sciences à la suite de l'épidémie de Covid-19, celui-ci s'est normalisé. Si la thématique demeure pérenne du fait de besoins qui ne se démentent pas, les incertitudes conjoncturelles actuelles ont ralenti le développement du secteur. Les États-Unis, leader en la matière, souffrent en effet de la baisse des investissements des opérateurs de Capital Investissement, tout comme le Royaume-Uni et l'Europe. En 2024, ces fonds ont levé 11,7 milliards de dollars, soit une baisse d'environ 36 % par rapport aux 18,3 milliards de dollars levés en 2023¹. Si le nombre des transactions dans le secteur des Life Sciences est stable, leur valeur est en baisse de 41 % par rapport à l'année 2023².

En France, les chamboulements politiques et géopolitiques générés par l'arrivée au pouvoir du Président Trump conjugués à la rigueur budgétaire française entraînent un climat peu propice à l'investissement en ce début 2025. Ceci a fortement freiné l'amorce de reprise que l'on pouvait voir sur l'immobilier, notamment à l'aune de la baisse des taux décidée par les différentes banques centrales. Pour les opérateurs de Life Sciences, ceux-ci s'adaptent à ce marché et ont désormais tendance à suspendre, voire, pour certains, à redéfinir leurs ambitions d'investissement.

¹ Wall Street Journal – Fundraising by Life Sciences Venture Capitalists Slides — 19/12/2024

² Source: Capital IQ, EY analysis

³ Cluster : Zone géographique conçue pour favoriser le développement d'un écosystème dédié au développement de technologies d'avenir et regroupant un ensemble d'acteurs tels que des entreprises, laboratoires, startups, centres de recherches, hôpitaux, et instituts académiques spécialisés dans les Sciences de la Vie.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Édito



À retenir



Patrimoine



Cargos



Projets



Carrières



Actualités



Contact

NOVAXIA VISTA IMPACTÉ DIRECTEMENT PAR CE CONTEXTE

Le site de Biocitech à Romainville est un important « cluster »³ de recherche en région parisienne et représente l'investissement immobilier le plus significatif de Novaxia Vista. Ce site a été acquis en partenariat avec Oxford Properties (investisseur majoritaire aux deux tiers de l'opération), leader canadien des Life Sciences qui détient 65 % de l'opération.

Le projet pour cet actif consistait à la fois à améliorer les bâtiments existants afin de correspondre aux besoins des acteurs des Sciences de la Vie mais aussi à développer de nouvelles surfaces, mais il s'est heurté à (i) une dynamique ralentie du marché locatif et (ii) à la révision à la baisse des ambitions de développement initiales d'Oxford Properties, ce qui a entraîné un gel des investissements sur le projet de Romainville.

En conséquence, et comme nous vous l'annonçons au dernier trimestre, dans le but de mettre un terme à une situation de blocage, des brokers ont été mandatés en début d'année 2025 afin de céder le site. Ce processus a débuté au cours du trimestre. De son résultat dépendra la stratégie qui sera mise en œuvre.



En bref

3 Actifs immobiliers

47,1 M€

Actifs immobiliers sous gestion

11 Locataires

20 703 m²

Surfaces de laboratoire existantes

L'édito.

UN PORTEFEUILLE COMPOSÉ DE LOCATAIRES DE RENOM ENREGISTRANT NÉANMOINS UNE BAISSÉ DE VALEUR

Les deux autres actifs du portefeuille, intégralement loués à des locataires de premier rang (l'Agence Régionale de Santé à Créteil et une filiale de recherche ophtalmologique du groupe Carl Zeiss aux Pays-Bas), génèrent un revenu régulier depuis leur acquisition. Les équipes d'Asset Management travaillent pour pérenniser ces occupations, ce qui participera, à terme, à la valorisation des actifs. Dans une optique de gestion agile et pragmatique du fonds, les cessions de ces actifs pourront être étudiées en fonction des opportunités de marché.

Si ces actifs bénéficient de fondamentaux solides et font l'objet d'une gestion locative proactive dans l'objectif d'améliorer leur valorisation, ils sont néanmoins impactés par le contexte de marché de l'investissement incertain qui se traduit par une forte baisse sur les expertises annuelles des immeubles. Ainsi la mise à jour des expertises de ces actifs sur le trimestre a engendré une diminution globale de valeur des actifs de 7,0 M€, soit une baisse de 12,9 %. Cette baisse est principalement liée au projet de Romainville mais aussi à l'actif de Zuidland aux Pays-Bas qui, malgré son taux d'occupation de 100 %, fait les frais d'une baisse généralisée du marché de l'investissement. En conséquence, au 31 mars 2025, la performance de l'UC s'élève à -12,93 % pour la part A.

NOUVEAU !

Basculez rapidement entre les onglets avec notre menu interactif !



Édito



À retenir



Patrimoine



Cargos



Sociétés



Coupes



Crisis



Général

UN ENGAGEMENT RESPONSABLE ET SOLIDAIRE TOUJOURS ACTIF

Novaxia Vista continue de déployer sa démarche solidaire malgré le contexte, en allouant 8 %⁴ de son encours à des acteurs solidaires. Le fonds poursuit également ses ambitions en matière d'impact environnemental et anticipe les plans d'actions d'amélioration à mener sur ses actifs. Au-delà des actions déjà présentées, plusieurs mesures ont été mises en œuvre :

- Une étude poussée a été réalisée sur le site de Romainville pour envisager le changement de production énergétique des bâtiments et l'installation de GTB ("Gestion Technique du Bâtiment") permettant de réduire et de mieux monitorer les consommations énergétiques ;
- Une enquête de satisfaction du locataire a été lancée et analysée sur le site de Créteil, afin de recueillir les besoins des occupants en termes de confort thermique, acoustique, visuel, qualité d'air et mobilité ;
- Un audit énergétique a été mené sur le site de Zuidland aux Pays-Bas pour identifier les pistes de réduction énergétique et carbone.

Nous vous donnons rendez-vous au prochain reporting pour de nouvelles informations, notamment sur l'avancement de l'opération de Biocitech et son devenir. Nous ne manquerons pas de revenir vers vous si des éléments nouveaux le nécessitent en amont du reporting. Soyez certains que nos équipes font leurs meilleurs efforts pour déployer la stratégie la plus favorable aux intérêts du fonds sur ce site.

Le Directoire.



En bref

3 Actifs immobiliers

47,1 M€

Actifs immobiliers sous gestion

11 Locataires

20 703 m²

Surfaces de laboratoire existantes

À retenir ce trimestre.



Les performances de votre fonds

-12,93 %

Performance 2025
Part A

-12,55 %

Performance 2025
Part I

724 776

Parts
en circulation



La vie de votre fonds

54,4 M€

Actif Net Réévalué (ANR)

3

Actifs immobiliers

11

Locataires**



Actif du patrimoine situé à Créteil, France.
©Droits réservés.

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



Éditer

À retenir

Romainville

Performances

ESG

Caractéristiques

Médias

Paramètres



Toutes nos actualités
sur notre
site internet



Novaxia au cœur
des échanges sur
le recyclage urbain
avec la Ministre du
Logement

[En savoir plus](#)

Le patrimoine au 31/03/2025



En bref

3
Actifs immobiliers

47,1 M€
Actifs immobiliers
sous gestion

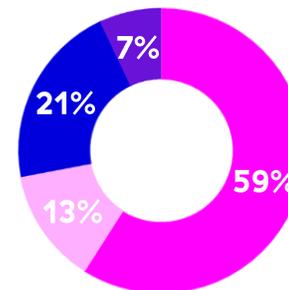
11
Locataires*

20 703 m²
Surfaces de laboratoire
existantes

Par grandes typologies

(en % de la valorisation des actifs)

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



Principales lignes (en % de la valorisation des actifs)	% dans Vista
Romainville – Biocitech	43 %
Zuidland – DORC	20 %
Créteil – ARS	9 %
Poche Solidaire	7 %
Liquidités	21 %

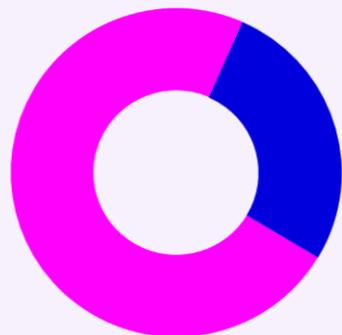


Actif du patrimoine situé à Zuidland, Pays-Bas.
©Droits réservés.

Le patrimoine ● au 31/12/2024

Allocation géographique

(en % de la valorisation des actifs)

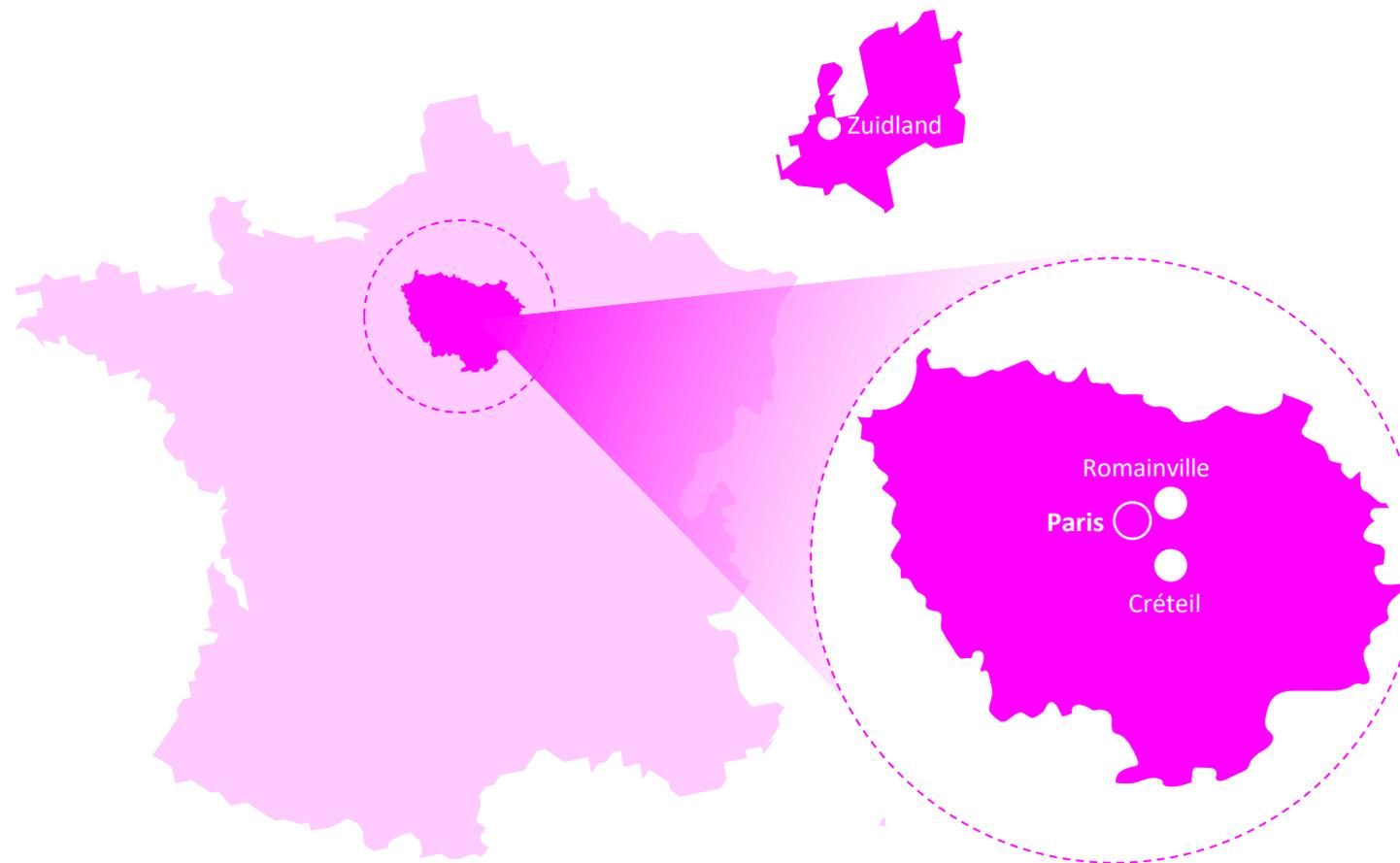


72 %
Île-de-France

28 %
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

Acquis en juillet 2022
Laboratoires / Bureaux

À retenir

51 %
Poids
dans l'ANR du fonds

Cession à l'étude /
Stratégie en cours de
définition

35 %
De
détention
de l'actif

62 200 m²
Surface de
laboratoires
à terme

50 %
Taux
d'Occupation
Physique

60 %
Taux
d'Occupation
Financier

1,8 ans
Durée moyenne
des baux
restants à courir

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



Actifs de rendement

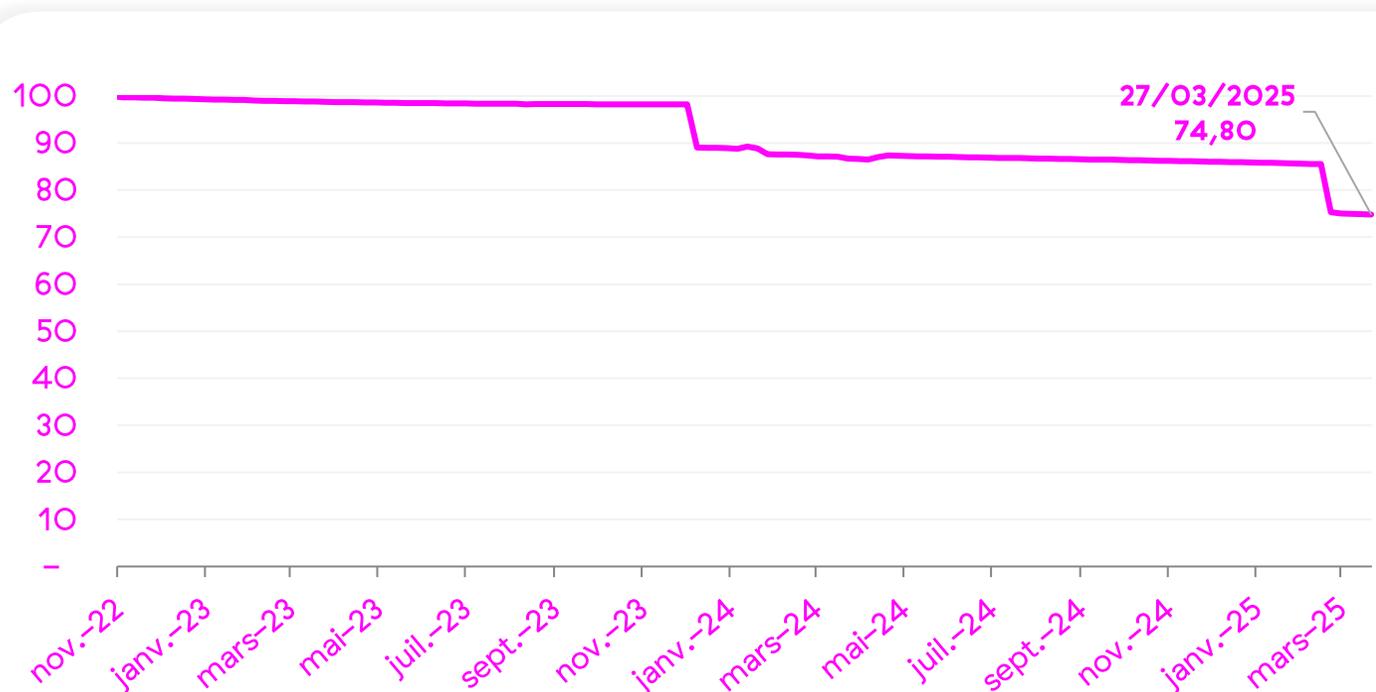
	Créteil	Zuidland
Localisation	Créteil (94) 25, chemin des Bassins	3214 VC – 3214 VP – 3214 VN Kerkweg 47e – Harregatplein 35 – Scheijdelveweg 2 – Zuidland
Date d'acquisition	21 décembre 2022	4 août 2023
% de détention de l'actif	100 %	100 %
Typologie	Bureaux	Bureaux
Superficie (m ²)	1 919	10 230
Taux d'occupation physique	100 %	100 %
Taux d'occupation financier	100 %	100 %
Durée moyenne des baux restant à courir (années)	2,5	4,3
Poids dans l' <u>ANR</u> du fonds	11 %	24 %

Les performances

Part A au 31/03/2025



Évolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2025
Performance annuelle ¹	-0,56 %	-2,58 %	-12,93 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (06/10/2022)	-2,56 %	-9,24 %	-11,08 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (06/10/2022)	-1,24 %	-13,35 %	-25,21 %
Volatilité sur 1 an	0,29 %	7,71 %	9,60 %
Nombre de parts en circulation	604 931	623 603	623 603
Parts souscrites sur la période	3 850	0	0

Contributions à la valeur liquidative

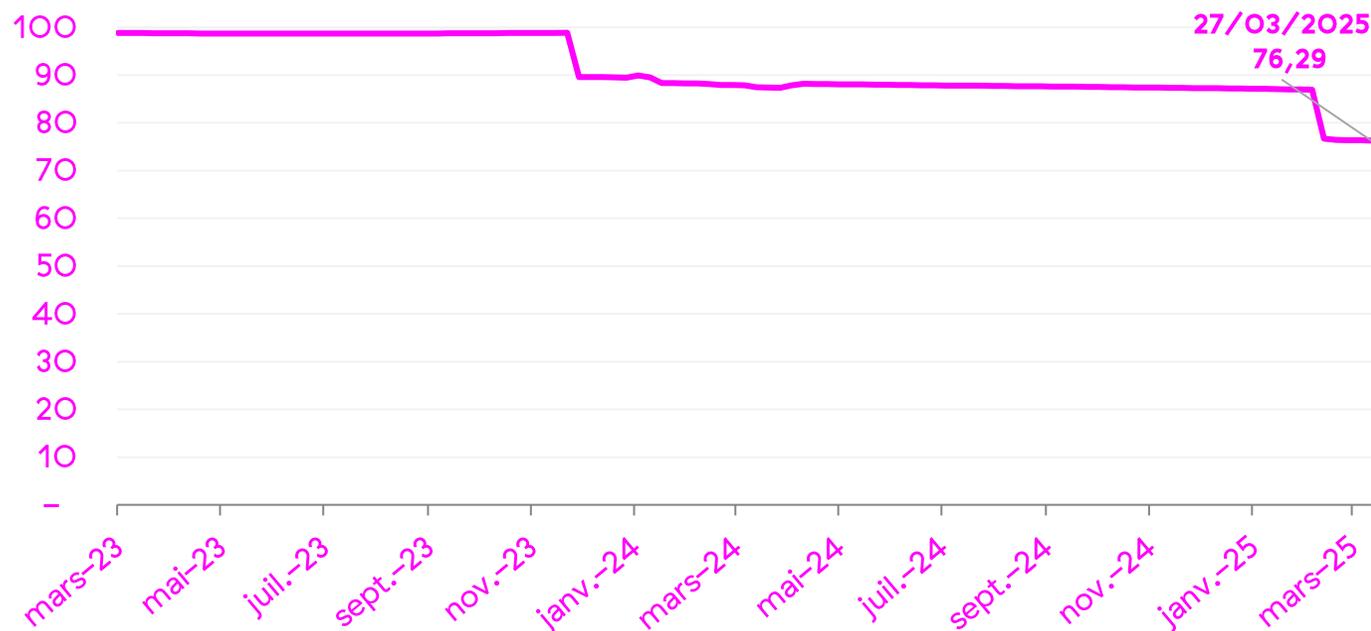


Les performances

Part I au 31/03/2025



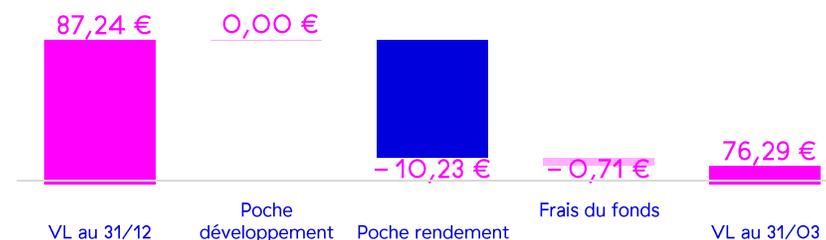
Évolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2025
Performance annuelle ¹	-0,04 %	-2,33 %	-12,55 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (16/03/2023)	-1,07 %	-11,15 %	-11,97 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (16/03/2023)	-0,04 %	-11,50 %	-22,82 %
Volatilité sur 1 an	0,07 %	9,12 %	10,43 %
Nombre de parts en circulation	101 174	101 173	101 173
Parts souscrites sur la période	101 174	0	0

Contributions à la valeur liquidative



Les actions durables.

et solidaires du trimestre au 31/03/2025



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 investis dans des projets ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale)



L'impact solidaire de Novaxia Vista

8 %* de son encours alloués 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 4 000 m².



La stratégie durable en détail est à lire dans le reporting ESG 2024 !

[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 %

Réduction des consommations énergétiques

-40 %

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.



[Une carte interactive des actifs](#)



[Des fiches produit disponibles sur notre site internet](#)



Accessible en assurance-vie et en PER

A été référencé chez 3 assureurs et leurs plateformes CGP

Labellisé 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

