

Novaxia | VISTA

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

30/06/2025

Valable du 30 juin au 30 septembre 2025



ARTICLE 9
Classification SFDR

L'édito.

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 a été impacté par une baisse des investissements dans la recherche et le développement de la part à la fois du secteur public et du secteur privé. Cette tendance s'est confirmée en Europe mais aussi aux États-Unis, pourtant le pays précurseur dans ce domaine. La thématique devrait demeurer attractive sur le long terme du fait de son importance capitale pour la société dans son ensemble mais les performances sur le court terme ont remis en question des investissements avec une visibilité trop réduite.

Novaxia Vista impacté directement par ce contexte et particulièrement Biocitech à Romainville

Le site de Biocitech à Romainville a été directement impacté par ce ralentissement de l'activité *Life Science*, se traduisant par une absence de nouvelles demandes locatives. Par ailleurs, certains locataires du site ont été contraints de revoir leur activité à la baisse, ce qui s'est traduit par des libérations de surfaces afin de rationaliser leurs coûts.

Le projet global qui visait à améliorer les bâtiments existants et à construire de nouvelles surfaces s'est donc heurté à la fois (i) à une dynamique ralentie du marché locatif et (ii) à la révision à la baisse des ambitions de développement initiales du co-investisseur, ce qui a entraîné un gel des investissements sur le projet de Romainville.

Afin de mettre un terme à la situation de blocage, des brokers ont été mandatés afin de mettre en vente le site. L'appel d'offres a permis d'identifier plusieurs marques d'intérêt par des acteurs envisageant des redéveloppements du site sous diverses formes. Néanmoins, ces projets seront tous soumis à autorisations administratives, ce qui ajoute un niveau de complexité important et des risques pour l'exécution de la transaction.

Bonne tenue des autres actifs du fonds

Les deux autres immeubles du portefeuille sont 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. Ces deux immeubles 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.



En bref

Un marché des *Life Sciences* au ralenti

Un contexte de marché qui a un impact fort sur le site clé de Biocitech

Bonne tenue des autres actifs

Poursuite du plan d'action ESG sur les actifs dans une vision long terme

L'édito.

Un engagement responsable et solidaire durable

Dans une vision de long terme et conformément à sa labellisation ISR et à sa classification article 9 au sens du SFDR, le fonds poursuit ses ambitions en matière d'impact environnemental et anticipe les plans d'actions d'amélioration à mener sur ses actifs.

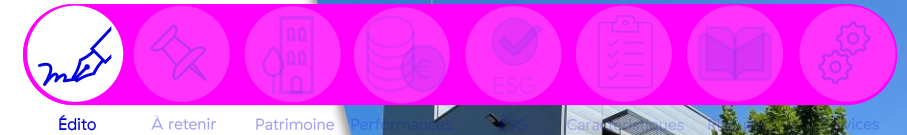
Plusieurs mesures ont été mises en œuvre :

- sur le site de Romainville, des travaux déjà engagés se poursuivent pour 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 ;
- sur le site de Créteil, une enquête de satisfaction du locataire a permis de recueillir les besoins des occupants en termes de confort thermique, acoustique, visuel, qualité d'air et mobilité et d'envisager les améliorations du bâtiment à moyen terme ;
- sur le site de Zuidland aux Pays-Bas, un audit énergétique a été mené pour identifier les pistes de réductions 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 et ne manquerons pas de revenir vers vous, en amont, si des éléments nouveaux le nécessitent.

Soyez certains que toutes nos équipes sont mobilisées et font leurs meilleurs efforts pour déployer sur ce site clé la stratégie la plus favorable aux intérêts du fonds.

Le Directoire.



En bref

Un marché des *Life Sciences* au ralenti

Un contexte de marché qui a un impact fort sur le site clé de Biocitech

Bonne tenue des autres actifs

Poursuite du plan d'action ESG sur les actifs dans une vision long terme

À retenir ce trimestre.



Les performances de votre fonds

-13,92 %

Performance 2025
Part A

-13,36 %

Performance 2025
Part I

724 776

Parts
en circulation



La vie de votre fonds

53,8 M€

Actif Net Réévalué (ANR)

3

Actifs immobiliers

11

Locataires



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

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



Toutes nos actualités
sur notre
site internet

Le patrimoine au 30/06/2025

En bref

3
Actifs immobiliers

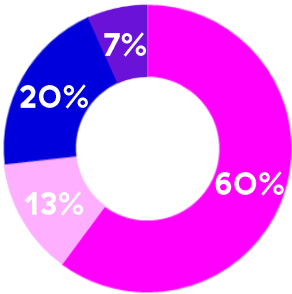
47,1 M€
Actifs immobiliers
sous gestion

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	43,6 %
Zuidland – DORC	20,6 %
Créteil – ARS	9,2 %
Poche Solidaire	6,7 %
Liquidités	19,9 %



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

Le patrimoine

au 30/06/2025



Allocation géographique

(en % de la valorisation des actifs)

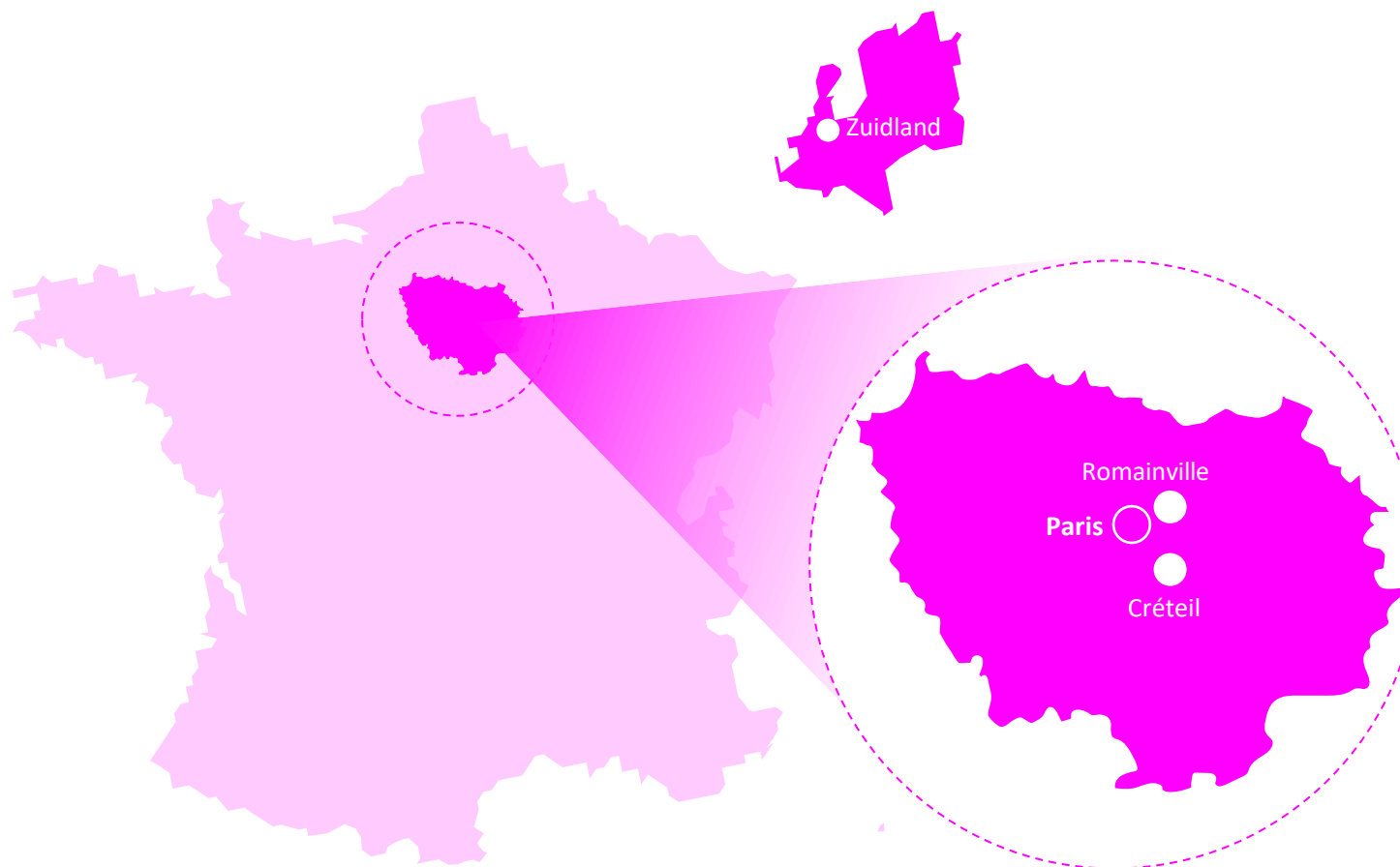


72 %
Île-de-France

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

Processus de Cession / Stratégie en cours de définition

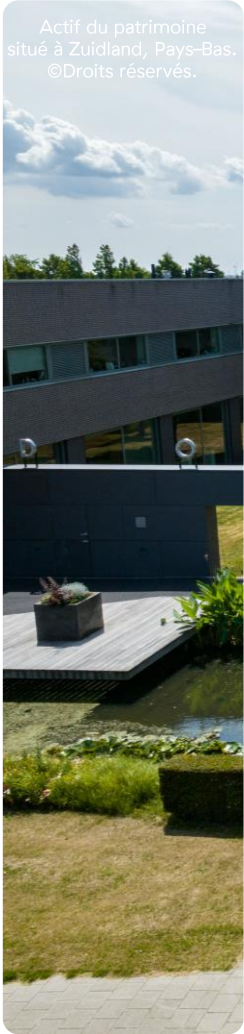
35 %
De
détention
de l'actif

62 200 m²
Surface de
laboratoires
à terme

50 %
Taux
d'Occupation
Physique

60 %
Taux
d'Occupation
Financier

1,6 ans
Durée moyenne
des baux
restants à courir



Actifs de rendement

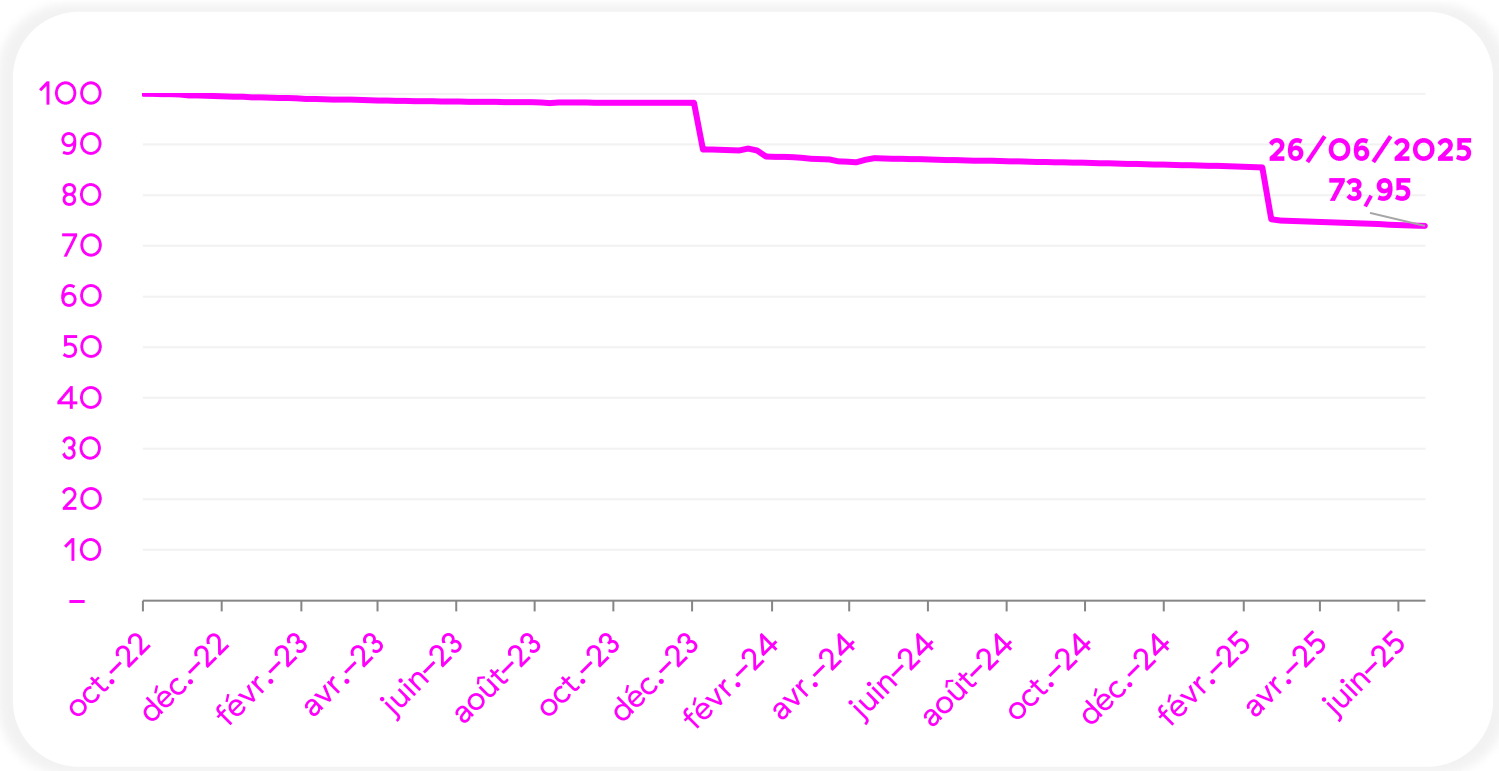
	Créteil	Zuidland
Localisation	Créteil (94) 25, chemin des Bassins	3214 VC – 3214 VP – 3214 VN Kerkweg 47e – Harregatplein 35 – Scheijdelveweg 2 – Zuidland
Date d'acquisition	21 décembre 2022	4 août 2023
% de détention de l'actif	100 %	100 %
Typologie	Bureaux	Bureaux
Superficie (m ²)	1 919	10 230
Taux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

Les performances

Part A au 30/06/2025



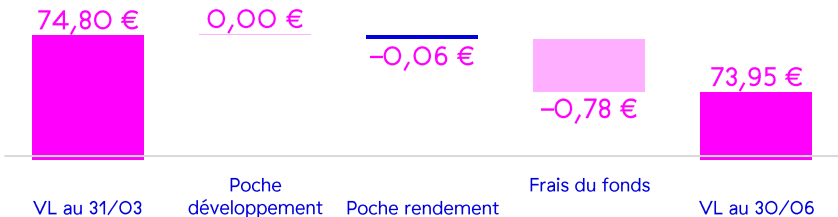
Évolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/03/2024	31/03/2025	30/06/2025
Performance annuelle ¹	-2,58 %	-12,93 %	-13,92 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (06/10/2022)	-9,24 %	-11,08 %	-10,50 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (06/10/2022)	-13,35 %	-25,21 %	-26,06 %
Volatilité sur 1 an	7,71 %	9,60 %	9,16 %
Nombre de parts en circulation	623 603	623 603	623 603
Parts souscrites sur la période	0	0	0

Contributions à la valeur liquidative

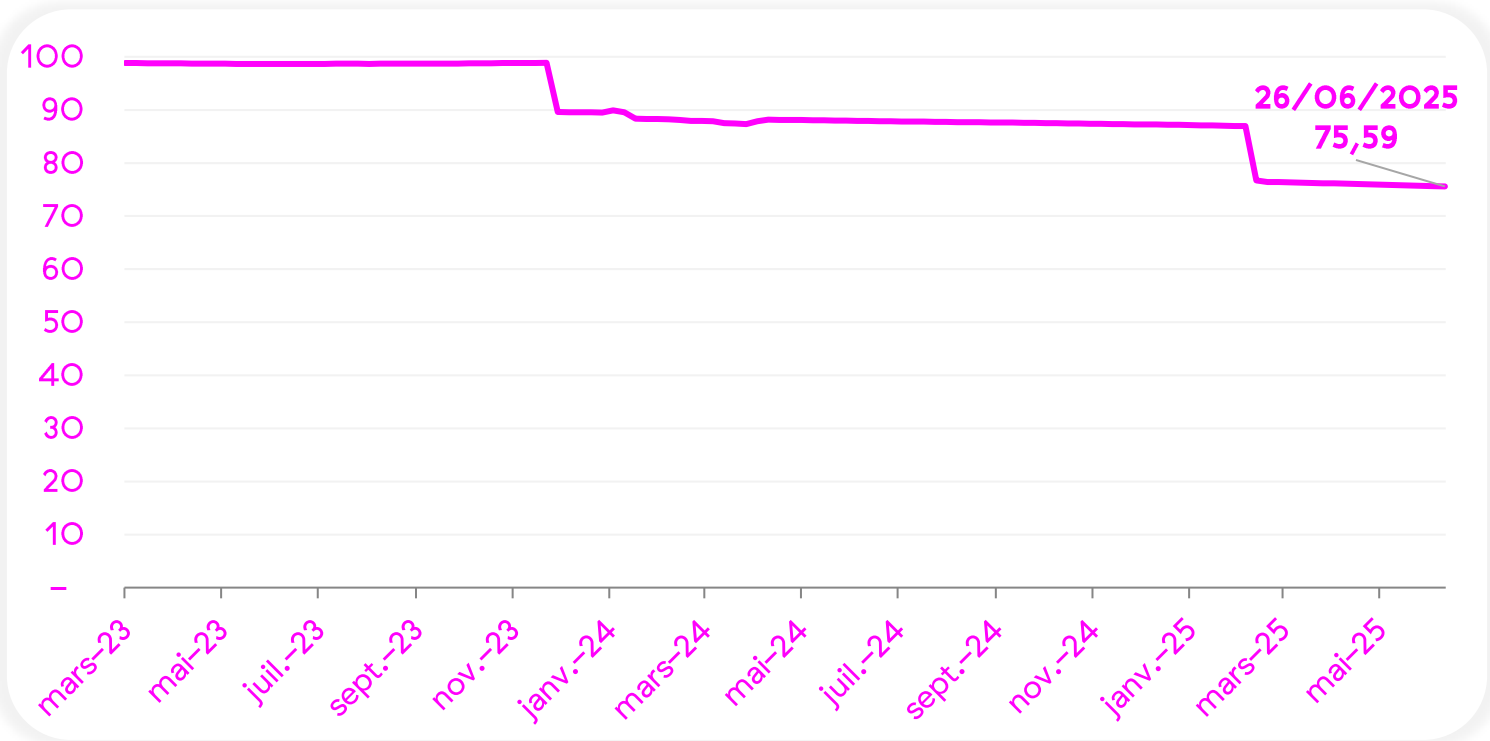


Les performances

Part I au 30/06/2025



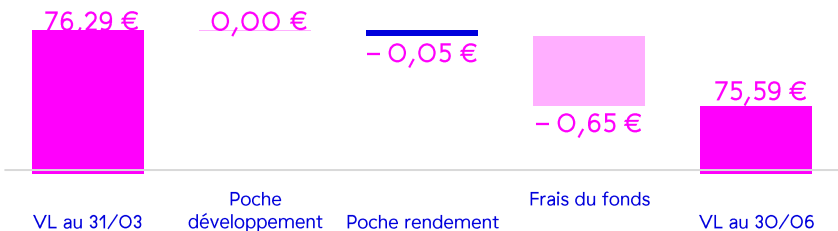
Évolution de la valeur liquidative en €



Le détail des performances

	31/03/2024	31/03/2025	30/06/2025
Performance annuelle ¹	-2,33 %	-12,55 %	-13,36 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création (16/03/2023)	-11,15 %	-11,97 %	-11,11 %
Performance ¹ cumulée depuis la création (16/03/2023)	-11,50 %	-22,82 %	-23,53 %
Volatilité sur 1 an	9,12 %	10,43 %	9,86 %
Nombre de parts en circulation	101 173	101 173	101 173
Parts souscrites sur la période	0	0	0

Contributions à la valeur liquidative



Les actions durables.

et solidaires du trimestre au 30/06/2025



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 : Crèteil ARS

Nous utilisons depuis juillet 2023 la solution iQspot sur le bâtiment de Crèteil 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)

FROO14O0BUHO

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.

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

Les caractéristiques Part I.

5 %

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

FROO1400BUI8

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

