

Novaxia | VISTA



Label
ISR



Article 9
SFDR

Reporting ESG

2023





Le Directoire

Une politique d'investissement et de gestion qui vise à concilier investissement responsable et rentabilité !

En choisissant Novaxia VISTA, vous avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. Grâce à votre investissement, vous contribuez à réinventer la ville et à repenser les usages des bâtiments pour les rendre plus respectueux de l'environnement.

La politique d'investissement de Novaxia VISTA vise à investir dans des actifs immobiliers obsolètes, vacants ou des friches polluées et de les recycler en immobiliers performants, durables et adaptés au développement du secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir.

Créer de la valeur environnementale et sociale par le recyclage urbain

Novaxia VISTA, à travers le **recyclage urbain**, a pour objectif de créer de la valeur environnementale, notamment par la création d'espaces favorables à la biodiversité et par le recyclage de passoires thermiques en bâtiments énergétiquement performants neufs ou réhabilités. Le fonds a également pour objectif de créer de la valeur sociale par le déploiement d'insertion professionnelle pendant les phases travaux de ses projets, et par son investissement dans la foncière solidaire gérée par Novaxia Investissement agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).

Faire progresser les actifs sous gestion

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue, Novaxia VISTA s'engage à établir une notation ESG sur 100% de ses actifs immobiliers, ainsi qu'un plan d'action concret permettant d'augmenter cette note, diminuant ainsi l'impact environnemental de ses biens et optimisant leur performance sur de nombreux critères (énergie, carbone, eau, déchets, transports, confort, satisfaction locataire, etc...).

6 objectifs de performance ESG

Nous avons fixé 6 objectifs de performance couvrant les 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) sur la base des engagements d'Entreprise à Mission du Groupe Novaxia :

1) Transitionner de l'immobilier obsolète vers de l'immobilier bas carbone : Novaxia VISTA recycle des passoires thermiques en bâtiments à faible consommation énergétique & carbone, poursuivant l'alignement à la Taxonomie Européenne.

2) Renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité : Novaxia VISTA poursuit l'objectif ZAN+ ;

3) Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires : Novaxia VISTA a investi 5% de son encours en 2022 dans une société agréée ESUS.

4) Concevoir et distribuer des fonds sur des thématiques d'impact : Novaxia VISTA répond à la pénurie d'immobilier adapté au secteur du Life Science. Le fonds est labélisé ISR, Finansol et catégorisé Article 9 du règlement SFDR.

5) Sensibiliser et associer le plus grand nombre à l'impact : Novaxia VISTA embarque l'ensemble des acteurs de ses projets vers une transition à impact (CGP, distributeur, promoteur, property manager, locataires...).

6) Intégrer l'impact dans l'ADN de chaque service du Groupe Novaxia.

La performance durable comme performance de fonds

Les projets de recyclage urbain dans lesquels Novaxia VISTA a investi depuis sa création poursuivent **l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique** au sens de la **Taxonomie Européenne**.

Méthodes et définitions

Pourquoi investir dans les laboratoires ?

Novaxia VISTA est né d'une prise de conscience post-COVID du retard de la France et de l'Europe dans la filière médicale par rapport aux anglo-saxons dans la recherche, le développement et la production. En parallèle, plus de 60% des répondants d'une étude sur l'immobilier dédié aux sciences de la vie estiment que le manque d'offre d'immobilier adapté est le principal frein à son développement.

(Source : étude Urban Land Institute ULI)

Quelles stratégies d'investissement ?

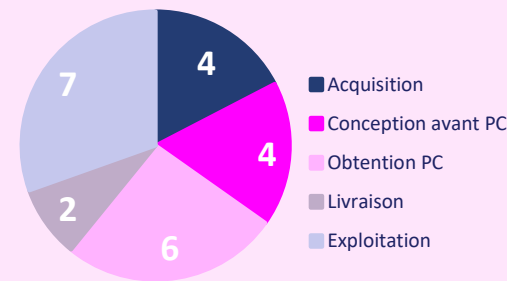
La politique d'investissement du fonds Novaxia VISTA s'inscrit dans une dynamique de recyclage urbain responsable et solidaire au bénéfice du plus grand nombre au travers de 3 stratégies :

- 1 **Rendement < 30M€** : L'acquisition d'actifs tertiaires fournissant un rendement immédiat, loués pour des activités liées aux sciences pour un montant inférieur à 30 millions d'euros.
- 2 **Rendement > 30M€** : L'acquisition d'actifs tertiaires fournissant un rendement immédiat, loués pour des activités liées aux sciences pour un montant supérieur à 30 millions d'euros.
- 3 **Développement** : L'acquisition d'actifs obsolètes recyclables en immobilier de sciences performants et responsables, essentiellement en laboratoires en vue de la location.

ENGAGEMENT ESG DU FONDS NOVAXIA VISTA

Les évaluations ESG et leur évolution ?

Novaxia VISTA réalise des opérations de recyclage urbain. Au cours de la vie du projet, son évaluation ESG commence généralement très bas à l'acquisition et ensuite les critères sont réévalués à la hausse au fur et à mesure des étapes du projet et des actions mises en place par Novaxia VISTA. L'évaluation ESG du projet est mise à jour à minima annuellement.



Stratégie Article 9 – SFDR ?

A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia VISTA se donne pour objectif de transitionner l'immobilier énergivore en immobilier adapté au secteur du Life Science, performants sur le plan environnemental, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et aligné à une trajectoire climatique compatible avec les accords de Paris.

Avoir un bilan ZAN ?

Novaxia VISTA poursuit l'objectif de zéro artificialisation nette des sols et donc d'avoir un bilan ZAN. Novaxia VISTA bâtit sur des terres déjà artificialisées en milieu urbain et renature ces parcelles grises en désartificialisant. Le bilan ZAN revient à comparer la surface végétale au sol avant-projet et après-projet. Un bilan positif signifie que la parcelle a été renaturée.

La performance énergétique ?

La performance énergétique évaluée dans les indicateurs correspond aux consommations énergétiques réelles du bâtiment (scope 1 et 2). Novaxia Vista se donne pour objectif de diminuer d'à minima 30% les consommations énergétiques de ses actifs. A noter que ces consommations peuvent parfois évoluer à la hausse s'il y a eu une intensification de l'usage du bâtiment ou des conditions climatiques extérieures plus sévères.

L'intensité carbone ?

L'intensité carbone évaluée dans les indicateurs correspond aux émissions de CO_{2e} dues aux consommations énergétiques finales réelles du bâtiment (scope 1 et 2).

Etat des lieux de Novaxia VISTA

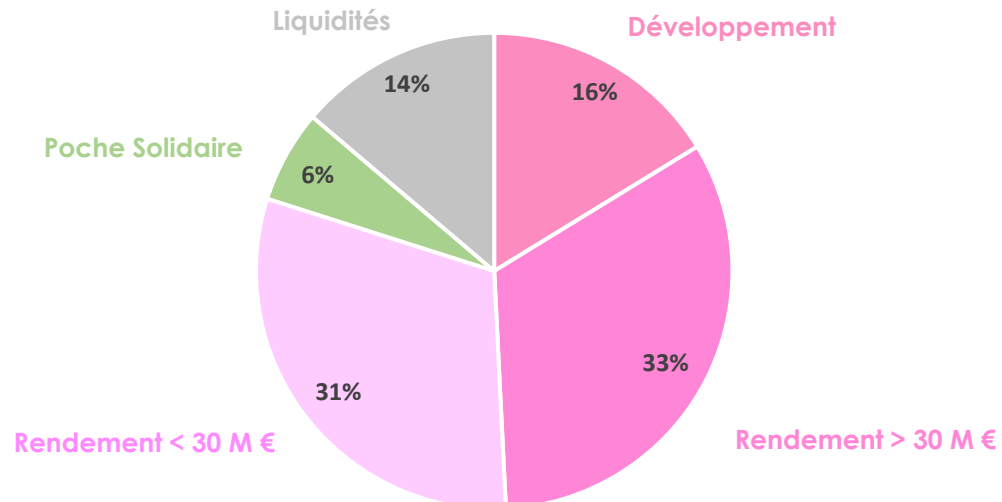
4

PROJETS IMMOBILIERS EN DIRECT

113 253 m²

DE SURFACE PROJETÉE

État du patrimoine au 31.12.2023



Vision **Globale du Fonds** : Evaluation ESG 2023 moyenne pondérée du portefeuille

36 / 100



OBJECTIF : 80/100

+ 12 points VS évaluation initiale

3 Projets de Rendement :

L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs concourant aux secteurs des **sciences de la vie** et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une **trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris** (Outil CRREM).

1 Projet de Développement :

L'objectif de ces investissements est d'acquérir des immeubles vétustes ou du foncier dégradé (friches polluées) en zone urbaine et de recycler ces fonciers en **bâtiments performants neufs ou réhabilités** dédiés aux **sciences de la vie et des technologies d'avenir**.

Etat des lieux de Novaxia VISTA

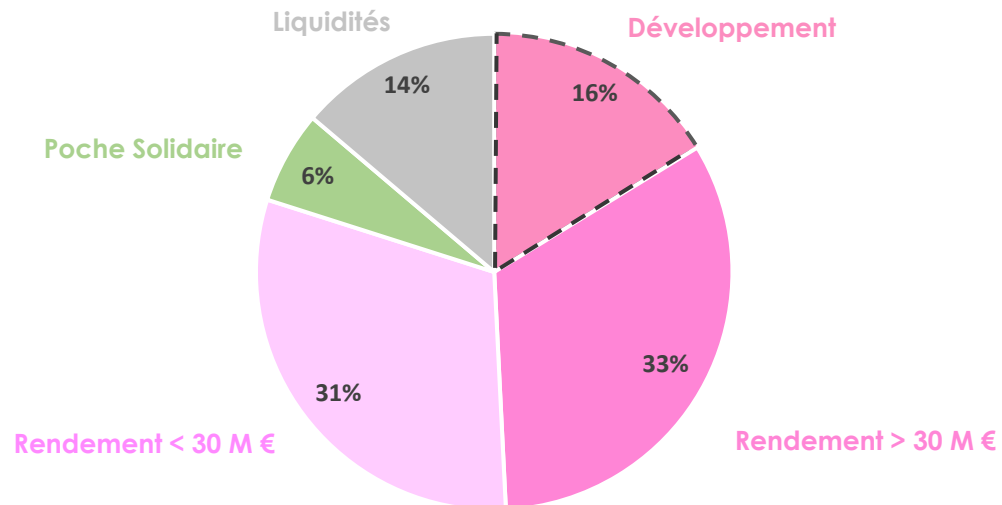
1

PROJETS IMMOBILIERS EN DIRECT

69 500 m²

DE SURFACE PROJETÉE

État du patrimoine au 31.12.2023



Vision

Projet de Développement :

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR INITIALE	OBJECTIF PROJETS 2023	RÉFÉRENTIEL
Environnement	Surface mise en production d'actifs dédiés au secteur des sciences de la vie (laboratoires & bureaux) *	0 m ²	+ 69 500 m ²	28 600 m ²
Environnement	Bilan Pleine terre *	8 420 m ²	12 033 m ²	-
Environnement	Performance énergétique (kWh _{EF} /m ² .an)	-	630	1 006
Environnement	Performance environnementale (kgCO ₂ e /m ² .an)	-	32	167
Environnement	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good ou équivalent (%)	0 %	100 %	100%
Social	Part d'actifs développés certifiés WELL ou équivalent (%)	0 %	100 %	1%
Social	Proximité aux transports en commun (m)	446 m	100 % transports publics ferrés	1 000 m
Gouvernance	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle	0 %	0 heure (les projets sont encore en phase de montage)	0 %

* Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark

Par soucis de lisibilité, il s'agit d'une liste non exhaustive des KPI suivis par la stratégie ISR du fonds. Pour plus d'information sur l'ensemble des critères : [Stratégie ESG - VISTA](#)

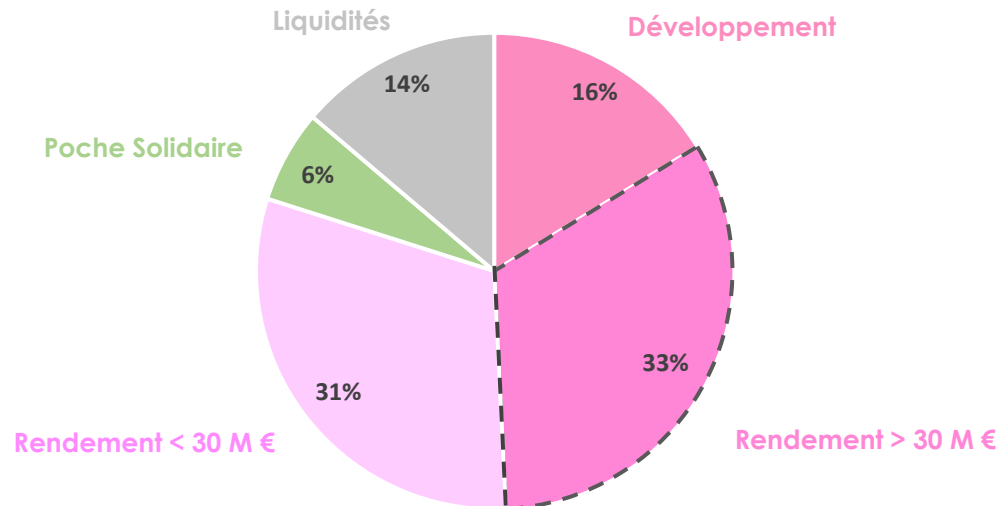
Etat des lieux de Novaxia VISTA

1 **31 604** m²

PROJETS IMMOBILIERS EN DIRECT

DE SURFACE

État du patrimoine au 31.12.2023



Vision

Projet de Rendement > 30 M€ :

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR INITIALE	VALEUR 2023	RÉFÉRENTIEL
Environnement	Consommations énergétiques (kWh _{EF} /m ² .an)	788	825	1 676
Environnement	Intensité Carbone (kgCO ₂ e /m ² .an)	124	136	278
Environnement	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good ou équivalent (%)	0 %	0 %	100 %
Social	Part d'actifs ayant des espaces dédiés au confort des occupants (%)	0 %	0 %	71 %
Social	Proximité aux transports en commun (m)*	446 m	100 % transports publics ferrés	1000 m
Gouvernance	Part d'actif dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses ISR	0 %	100 %	100 %
Gouvernance	Part d'actif pour lesquels une analyse des risques climatiques a été menée	0 %	100 %	-

Etat des lieux de Novaxia VISTA

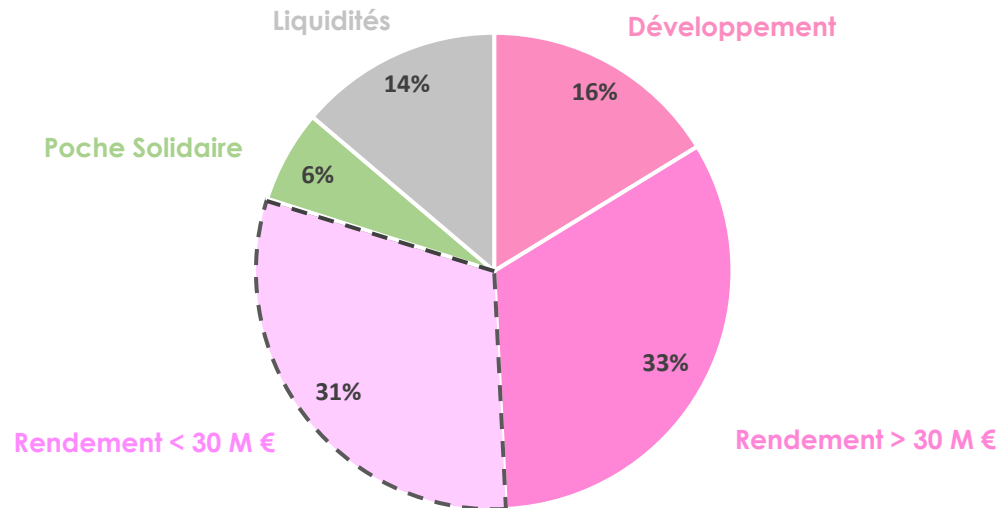
2

PROJETS IMMOBILIERS
EN DIRECT

12 149 m²

DE SURFACE

État du patrimoine au 31.12.2023



Vision

Projet de Rendement < 30 M€ :

DOMAINE ESG	CRITÈRE*	VALEUR INITIALE	VALEUR 2023	RÉFÉRENTIEL
Environnement	Consommations énergétiques (kWh _{EF} /m ² .an)*	145	136	147
Environnement	Intensité Carbone (kgCO ₂ e /m ² .an)	40	38	23
Environnement	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good ou équivalent (%)	0 %	0 %	100 %
Social	Part d'actifs ayant des espaces dédiés au confort des occupants (%)	50 %	50 %	71 %
Social	Proximité aux transports en commun (m)*	192 m 50 % transports publics ferrés		1000 m
Gouvernance	Part d'actif dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses ISR	0 %	100 %	100 %
Gouvernance	Part d'actif pour lesquels une analyse des risques climatiques a été menée	0 %	100 %	-

* Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark

Par soucis de lisibilité, il s'agit d'une liste non exhaustive des KPI suivis par la stratégie ISR du fonds. Pour plus d'information sur l'ensemble des critères : [Stratégie ESG - VISTA](#)

Un bilan carbone maîtrisé

Méthodologie de Calcul

Projet de rendement :

Scope 1 : Emissions Carbone Directes dues aux consommations de gaz.

Scope 2 : Emissions Carbone Indirectes dues aux consommations d'électricité ou de réseau de chaleur urbain.

Scope 3 : Emissions carbone dues aux transports des usagers.

Projet de développement :

Scope 1 : Non pertinent pour un projet de développement

Scope 2 : Non pertinent pour un projet de développement

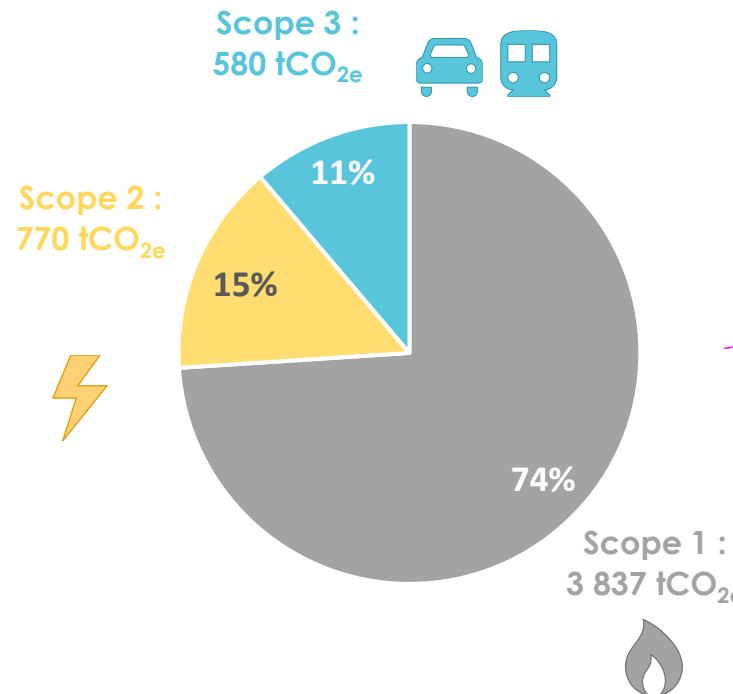
Scope 3 : Emissions carbone dues aux matériaux de construction et consommations énergétiques du futur projet.

Résultats - Impact Carbone du Fonds Novaxia VISTA

5 188 tCO_{2e}



119 kgCO_{2e}/m²



3 Projets de Rendement :

- **Scope 1 & 2** : Emissions carbone dues aux consommations énergétiques finales des 2 actifs du portefeuille sur l'année 2022.
 - Biocitech Existant : Gaz + Electricité
 - Créteil ARS : 100% Electrique
 - DORC Zuidland : Gaz + Electricité

- **Scope 3** : Emissions carbone dues aux déplacements des usagers du site.

1 Projet de Développement :

- **Scope 3** : Nul en 2023, les travaux n'ont pas commencé.

Une Stratégie Solidaire



1 VISTA EN MODE SOLIDAIRE

Novaxia VISTA est le troisième fonds immobilier en SC (sur 3 à ce jour) **labélisé Finansol**, le label de la Finance Durable en France.



2 IMMOBILIER PERENNE

Novaxia VISTA a investi 6% de son encours en 2023 dans une entreprise solidaire d'utilité sociales (ESUS).



Solid'R :

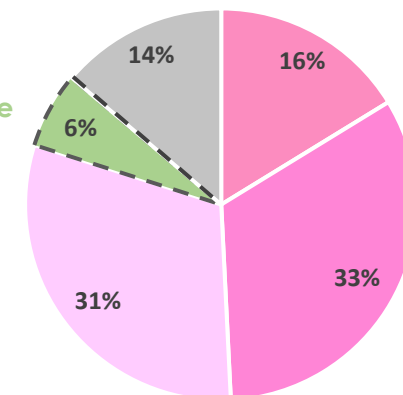
Cette foncière solidaire développée par Novaxia Investissement vise à pérenniser les acteurs à impact en leur proposant d'accéder à du foncier en cœur de ville pour un loyer décoté.



3 INSERTION PROFESSIONNELLE

Sur l'ensemble de ses projets de développement, Novaxia VISTA ambitionne de favoriser l'emploi sur ces chantiers de personnes en situation d'insertion.*

Poche Solidaire



* Aucun projet de Novaxia VISTA n'est encore en phase de construction.

VISTA s'engage avec Solid'R, une foncière solidaire

Enjeux

Une crise sociale dans le secteur de la santé publique : Les soignants en première année et infirmières en formation n'arrivent pas à se loger et sont éloignés de plus en plus de leur centre d'activité.



Les pistes des Hôpitaux de Paris pour attirer et fidéliser les soignants

Le nouveau patron de l'AP-HP, Nicolas Revel, a soumis à consultation des « pistes d'action » pour améliorer le quotidien des professionnels de santé travaillant à l'hôpital et tenter de résoudre les problèmes de recrutement du groupe hospitalier.

Lire plus tard Commenter Partager Emploi et travail Inflation



Hémorragie d'infirmiers

Le groupe a perdu près de 1.000 infirmiers entre juin 2021 et 2022 (hors renforts liés au Covid) et les effectifs sont au plus bas depuis cinq ans. Malgré les efforts déployés pour recruter, les manques persistent.

Publié le 15/09/2022

Cris d'alarme

Besoin de 11 000 logements à moindre coût aux professionnels de santé de la région (Région Ile de France). Aucun acteur privé ne répond à l'appel de l'APHP.

Solution retenue

1^{ère} action

en soutien aux soignants des hôpitaux de Paris

Novaxia VISTA a investi dans une foncière solidaire gérée par Novaxia Investissement ayant répondu à l'AMI de l'AP-HP lancé en juillet 2022 mettant en exergue la difficulté pour les soignants de se loger à proximité de leur lieu de travail.

Résultat :

Acquisition d'un immeuble situé dans le 15^e arrondissement de Paris : **20 logements solidaires mis à disposition** en octobre 2022 et remise des clefs au personnel soignant.



Mise en relation sur demande avec le service logement de l'APHP

Des impacts identifiés

Analyse des impacts sociaux-économiques ?

Novaxia Investissement, Entreprise à Mission, est en cours d'élaboration d'une méthodologie d'évaluation des impacts socio-économiques des campus et sites de Life Sciences en France. L'étude concerne les bureaux et les actifs immobiliers à haute-technologie spécifiques aux sciences de la vie, comme les centres de recherche et les laboratoires. Le cabinet EY a été retenu pour accompagner Novaxia à mettre en œuvre cette démarche.








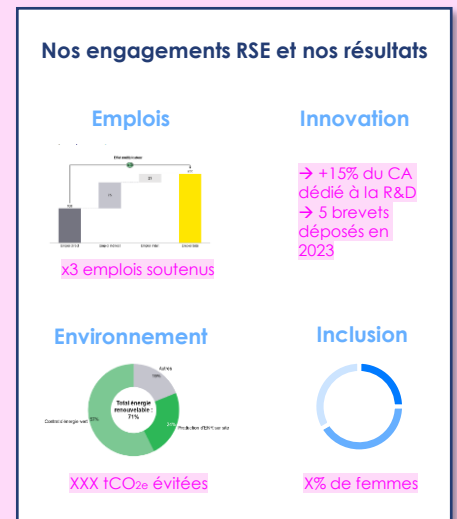
Pourquoi cette étude ?

Cette étude doit permettre à Novaxia Investissement de fournir à ses locataires des indicateurs fiables et précis en matière d'engagement RSE et de mesurer les impacts sociaux positifs des écosystèmes Life Sciences, tant sur le territoire d'implantation que sur la société dans son ensemble.

Etude des impacts Sociaux-Economiques des acteurs Life Sciences

Quel intérêt pour les entreprises ?

- ❖ **Accéder aux financements publics** : les critères de sélection ou d'octroi de financements publics (appels à projet, concours, demandes de subvention...) accordent une place croissante aux impacts environnementaux et sociétaux des projets. 
- ❖ **Rassurer les investisseurs**, qui sont de plus en plus exigeants face à la montée en puissance de labels et indicateurs certifiant la responsabilité des investissements. 
- ❖ **Se différencier dans les réponses aux établissements de santé** : la RSE occupe un poids croissant dans les appels d'offres des hôpitaux. 
- ❖ **Recruter et retenir les talents** : selon le baromètre 2022 de la Conférence des Grandes Ecoles, 71% des étudiants se disent prêts à refuser un poste dans une entreprise qui manque d'engagement social et environnemental. 
- ❖ **Nourrir le dialogue avec les autres parties prenantes**, comme les élus locaux qui sont de plus en plus vigilants sur l'ancrage et la responsabilité des entreprises vis-à-vis des territoires. 





PROJETS **NOS** FICHES PROJETS

PROJETS NOS **FICHES** PROJE

PROJETS NOS FICHES

Des données ordonnées

EVALUATION ESG MOYENNE PONDÉRÉE DU PORTEFEUILLE

36 / 100 → **OBJECTIF : 80/100**

+ 12 points VS évaluation initiale

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023	EVALUATION ESG CIBLE (/100)	PHASE PROJET
Projet de Développement					
Biocitech, Romainville (Extension)	Laboratoires & Bureaux	10	13	89	PC à l'étude
Projet de Rendement > 30 M€					
Biocitech, Romainville	Laboratoires & Bureaux	24	38	80	-
Projet de Rendement < 30 M€					
ARS, Créteil	Bureaux	38	52	70	-
DORC, Zuidland	Laboratoires & Bureaux	28	42	76	-

Le portefeuille comprend au 31.12.2023, **quatre actifs distincts**. Par conséquent, ils font partis à la fois des **5 actifs les plus performants**, des **5 actifs les moins performants** et des **5 actifs les plus importants** (en valeur).



TOP 5 m²



TOP 5 à booster



TOP 5 ESG

ARS, Créteil Bureaux, France



TOP 5 m²



TOP 5 à
booster



TOP 5 ESG

Bâtiment de bureaux de 1 919 m², siège social de l'Agence Régionale de Santé. Actif très performant énergétiquement, utilisation 100% électrique grâce à une pompe à chaleur performante.



Consommations Energétiques :
64 kWh_{EF}/m².an

Intensité Carbone :
3 kgCO₂/m².an

Certification BREEAM In Use :
En cours

Espaces détente :
Non

Transports en commun :
426m, transports ferrés

Clauses ISR dans les contrats :
Intégrées

Analyse risques climatiques :
Oui

52

SUR

100

Note ESG initiale : 38/100

Taxonomie : OUI

Note ESG cible : 70/100

Accords de Paris: OUI

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition au 31/12/2023. Lors du montage du projet, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia VISTA ne préjugent pas des investissements futurs.

Au 31.12.2023

DORC, Zuidland Laboratoires, Pays Bas



TOP 5 m²



TOP 5 à
booster



TOP 5 ESG

Laboratoires de recherche pour le développement de produits innovants au bénéfice de la chirurgie oculaire.

Le mix énergétique étant très carboné au Pays-Bas, des études sont en cours pour intégrer des énergies renouvelables.



Au 31.12.2023

Note ESG initiale : 28/100

Taxonomie : NON

Note ESG cible : 76/100

Accords de Paris: OUI

Consommations Energétiques :
149 kWh_{EF}/m².an

Intensité Carbone :
45 kgCO₂/m².an

Certification BREEAM In Use :
Non

Espaces détente :
Oui

Transports en commun :
98m, bus

Clauses ISR dans les contrats :
Intégrées

Analyse risques climatiques :
Oui

Biocitech, Romainville Laboratoires, France



TOP 5 m²



TOP 5 à
booster



TOP 5 ESG

Ensemble de bâtiments de 31 604 m², dont 54% de laboratoires, occupés par des entreprises dans les domaines des biotechnologies. Actifs peu performants énergétiquement, engagement d'important travaux de rénovation énergétique.



Consommations Energétiques :
825 kWh_{EF}/m².an

Intensité Carbone :
136 kgCO₂/m².an

Certification BREEAM In Use :
Non

Espaces détente :
Non

Transports en commun :
446m, transports ferrés

Clauses ISR dans les contrats :
Intégrées

Analyse risques climatiques :
Oui

38

SUR

100

Au 31.12.2023

Note ESG initiale : 24/100

Taxonomie : NON

Note ESG cible : 80/100

Accords de Paris: NON

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition au 31/12/2023. Lors du montage du projet, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia VISTA ne préjugent pas des investissements futurs.

Biocitech, Romainville - Extension Laboratoires, France



TOP 5 m²



TOP 5 à
booster



TOP 5 ESG

Recyclage d'une friche industrielle délaissée et polluée en laboratoires de recherche. Objectif de création de plus de 69 000 m² de labos, performants énergétiquement et respectueux de l'environnement.



Au 31.12.2023

Note ESG initiale : 10/100

Taxonomie : N/A*

Note ESG cible : 89/100

Accords de Paris: N/A*

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition au 31/12/2023. Lors du montage du projet, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia VISTA ne préjugent pas des investissements futurs.

* Evaluation non applicable à date car le foncier représente une friche vierge et délaissée à ce jour. Le futur projet sera quant à lui aligné à la Taxonomie et aux Accords de Paris.

Phase du projet : En montage
Réhabilitation : Non
Bilan ZAN vs. État initial : + 3 613 m ² de pleine terre
Certification Environnementale: En cours
Certification Sociale : En cours
Transport en commun : 446m, transports ferrés
Insertion professionnelle : Prévue

Gestion des risques



Risques de transition liés à l'atténuation du changement climatique

Le contexte actuel de réchauffement climatique fait appel à tous les acteurs pour engendrer une démarche de réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre, et ainsi rejoindre l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050. Les actifs détenus par le fonds Novaxia VISTA, de par leur activité de Laboratoires, sont fortement consommateurs en énergie et par conséquent **fortement émetteurs en émission de CO_{2e}**.

Toutefois, le fonds Novaxia VISTA s'engage à mettre en place l'ensemble des actions nécessaires permettant non seulement de réduire les émissions CO_{2e} de ses actifs mais également de les aligner à une **trajectoire de réchauffement climatique compatible 2°C**.



Risques de transition liés à l'adaptation au changement climatique

Le changement climatique pourrait entraîner pour le Fonds **de nouvelles normes de construction** qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance du fonds.

Toutefois, les projets immobiliers portés par le fonds Novaxia VISTA sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une **certification environnementale**.

D'autre part, dans la majorité des cas, lorsque qu'une **conception raisonnée et responsable** est enclenchée au plus tôt dans le projet de construction, les surcoûts observés sont faibles puisque les modifications importantes sont prises en compte dès le début du projet.



Risques physiques liés à la perte de biodiversité

Par son activité, Novaxia VISTA prend la mesure de **l'érosion de la biodiversité** qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et la destruction d'habitat écologique.

Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par Novaxia VISTA car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds.

Néanmoins, Novaxia VISTA, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son **objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN)**, et de **renaturation des sols** en zone urbaine.



Vous voulez connaître tous les détails sur la stratégie du fonds, ses risques et ses opportunités ? (Re)découvrez la note d'information de VISTA.

HOP

États des lieux des aléas

THÉMATIQUES	INCIDENCES NÉGATIVES	PRISE EN COMPTE DANS LES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT
Climat	Energies fossiles	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste soit à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les recycler en laboratoires et bureaux dédiés aux acteurs des sciences de la vie ; soit à acquérir des immeubles existants loués à des locataires concourants aux sciences de la vie et aux nouvelles technologies. Novaxia VISTA n'investit pas dans des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Aussi, l'analyse des locataires en comité d'investissement inclut une exclusion des acteurs du secteur des énergies fossiles.
	Efficacité énergétique des bâtiments	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste à acheter des actifs obsolètes dans le but de les recycler en bâtiment neuf et performant énergétiquement, soit par une réhabilitation lourde, soit par la démolition et la construction d'un nouvel ensemble immobilier ayant une performance énergétique en cohérence avec les standards actuels. Concernant les actifs existants, Novaxia VISTA déploie une stratégie dite « Best in progress ». Cela implique que la société cible et acquiert des bâtiments déjà utilisés dans le but de les améliorer.
	Augmentation des transports des usagers	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun pour construire des logements. Par cette activité, la société génère une hausse du trafic et des besoins de transports sur le territoire des projets, néanmoins en choisissant de se positionner à proximité des nœuds de transports en commun, l'usage de transports moins carbonés est favorisé.
Ressources	Démolitions, destruction de ressources et gaspillage de matières premières	La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la destruction de ressources utilisées par le passé et qui aurait encore pu servir. Afin de limiter son impact, Novaxia VISTA étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement son impact sur l'environnement par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction. Par ailleurs, la société vise à développer le réemploi de matériaux afin de limiter le gaspillage de matières premières. Pour cela, Novaxia VISTA met en place un diagnostic réemploi en amont du lancement des travaux de démolition.
	Démolition, création de déchets	La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la création de nombreux déchets devant être extraits du site et traités/enfouis. Afin de limiter son impact, Novaxia VISTA étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments dans le but de réduire ses déchets, et s'engage par ailleurs à valoriser à minima 70% des déchets de chantier, soit en matière (recyclage, compostage), soit en énergie.
	Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique)	Le secteur de la construction est consommateur en ressource ayant un impact sur l'environnement. En particulier, l'utilisation de béton génère beaucoup d'émission de gaz à effet de serre du fait de la présence de ciment dans sa composition. Le béton est aussi composé de sable, une ressource qui tend à se raréfier. Afin de limiter son impact sur l'environnement la société développe des projets utilisant des alternatives au béton, tel que les matériaux biosourcés (bois) ou le béton bas carbone.
Biodiversité	Artificialisation des terres	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, la société investit dans le recyclage du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
	Destruction d'habitats	La dégradation des espaces naturels liée à la construction de nouveaux ensembles immobiliers est un enjeu majeur de la Biodiversité. La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact du secteur de l'immobilier sur la destruction d'habitats.

Mesure des Principales Incidences Négatives (PAI)

#	Indicateurs (incidences négatives)	Élément de mesure	2022	2023	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1/a*	Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%	0%	L'activité de Novaxia VISTA consiste à développer des projets immobiliers ou acquérir des immeubles existants dédiés aux acteurs de sciences de la vie (bureaux et laboratoires) à partir de fonciers tertiaires obsolètes. Ils n'auront pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			0%	0%	
2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	100%	100%	Novaxia VISTA vise deux stratégies Best in Progress : 1° Acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia VISTA. De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par l'obtention du permis de construire, la durée d'exposition à un actif immobilier inefficace énergétiquement durera le temps de la phase de portage qui court entre 1 et 3 ans. 2° Acquérir des actifs immobiliers existants pouvant être peu efficace énergétiquement. Dans ce cas-ci, le fonds travaillera à positionner l'actif immobilier sur une trajectoire alignée avec les Accords de Paris.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (PC déposé)	0%	0%	
3/a	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale avant-projet (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	93%	89%	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia VISTA recyclera du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
3/b	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale après projet de recyclage urbain (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	83%	85%	

Alignement à la Taxonomie Verte Européenne

Comment recyclage urbain rime avec Taxonomie ?

Le fonds Novaxia VISTA s'engage pleinement dans une démarche d'alignement de ses investissements à la Taxonomie Européenne :

- ❖ En contribuant principalement à l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique** ;
- ❖ En **ne nuisant à aucun des cinq autres objectifs** de la Taxonomie Européenne que sont l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, le contrôle et la prévention de la pollution, la protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- ❖ En respectant les **droits humains et sociaux** garantis par le droit international.

Novaxia VISTA transforme des actifs immobiliers obsolètes en actifs alignés à la Taxonomie Européenne pour créer de la valeur financière et des bénéfices concrets pour l'environnement (climat, gestion de l'eau, biodiversité) et les usagers. A l'acquisition, un actif qui entre dans le portefeuille de Novaxia VISTA est par nature non aligné à la Taxonomie. C'est la conception et la réalisation du projet immobilier par le fonds qui permettra d'en faire un projet immobilier aligné avec les critères de la Taxonomie.



Grâce à Novaxia VISTA !

Quels taux d'alignement au 31.12.2022* ?

Novaxia VISTA	2022	Commentaires
1 - KPI Valeur de Marché	0%	Au 31/12/2022 Novaxia VISTA : 1. Sur sa poche de développement, le fonds n'a pas encore déposé de Permis de Construire. Par conséquent le fonds est constitué d'actifs immobiliers obsolètes à 100%. En 2023, les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés ce qui impactera une augmentation du % de KPI Valeur de Marché. 2. Sur sa poche de rendement, le fonds ne détient pas encore d'immeuble répondant aux critères 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15%).
2 - KPI Chiffre d'affaires	0%	Au 31/12/2022 Novaxia VISTA n'a pas encore généré de Chiffres d'affaires alignés à la Taxonomie (ni sur la poche de rendement, ni sur la poche de développement).
3 - KPI CAPEX	87%	Pour la poche de développement, nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia VISTA pour transitionner des actifs obsolètes. Par conséquent nous intégrons les prix d'acquisition de foncier pour les projets en cours d'alignement à la Taxonomie (d'ici 5 ans). Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la réalisation d'un projet immobilier neuf qui répond aux critères de la Taxonomie (exemples de dépenses considérées : les études, diagnostics techniques/environnementaux, frais d'AMO et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.) Ces études n'ont pas encore été enclenchées en 2022. Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia VISTA a investi dans 3 nouvelles acquisitions dont un projet de conception qui permettra de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie.
3.a – Acquisition	87%	
3.b – Hors acquisition	0%	

* Les valeurs de 2023 seront publiées en juin 2024. Pour le moment, le Pourcentage minimum de Novaxia VISTA est de 0%.

N

Novaxia | **VISTA**

Novaxia VISTA, Société civile
R.C.S. Paris 914 529 441

N Novaxia
Investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 €
de capital social, RCS Paris 802 346 551,
Société de gestion de portefeuille
agrée par l'Autorité des
Marchés Financiers sous le n°GP
1400022 en date du 08.07.2014