

**ANNEXE : INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHES 1 A 4 BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 ET A L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU REGLEMENT (UE) 2020/852**

Le but de cette Annexe est de fournir aux Associés les informations qui doivent être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 9 (1) à (4 bis) du Règlement Disclosure et à l'article 5, premier alinéa, du Règlement Taxonomie.

**Nom du produit :**  
Novaxia VISTA

**Identifiant de l'entité juridique :**  
Novaxia Investissement

## Objectif d'investissement durable

Ce fonds immobilier de recyclage urbain investit dans des actifs immobiliers obsolètes pour les mettre "en actifs en transition". A l'acquisition, les actifs immobiliers ne sont pas alignés avec la taxonomie. C'est l'action du fonds de transitionner ces immeubles pour faire en sorte qu'ils deviennent alignés avec la taxonomie. 100% de ses investissements (hors liquidités) sont durables et ont ainsi un objectif environnemental.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●● <input checked="" type="checkbox"/> Oui	●○ <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il réalisera un minimum <b>d'investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : 90% (hors liquidités) <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> </ul> <input checked="" type="checkbox"/> Il effectuera un minimum <b>d'investissements durables ayant un objectif social</b> : entre 5 et 10% (hors liquidités)	<input type="checkbox"/> Il <b>promeut les caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> Avec un objectif social</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais <b>ne réalisera pas d'investissements durables.</b>



## Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Le produit financier Novaxia VISTA, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique**.

Au 31.12.2022 le fonds est constitué de 75% d'investissement durable et de 25% de liquidité. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia VISTA, hors liquidité, sont des investissements durables.

En effet, à travers son investissement dans le **recyclage urbain**, Novaxia VISTA se donne pour objectif de contribuer à la **réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier**, tout en garantissant des projets respectant un **objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN)** et permettant de développer un immobilier adapté au **secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir**. Novaxia VISTA permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières **durables et adaptées à la recherche**.

Pour ce faire, Novaxia VISTA est constitué de plusieurs poches d'actions immobilières répondant à différents objectifs environnementaux ou sociaux, à savoir :

- **Objectif d'investissement Environnemental : 90%**

- **Recyclage Urbain :**  
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.
- **Exploitation durable d'actif sous gestion :**  
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 limitant le réchauffement planétaire à 2°C (Accord de Paris).

- **Objectif d'investissement Social : 5-10%**

- **Entreprises ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Social).**  
L'objectif de ces investissements est d'investir dans des structures solidaires à impact social agréées ESUS.

Pour chaque situation, une grille d'analyse ESG, établie sur la base de thématiques d'intervention permet d'obtenir une note d'évaluation ESG sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un **plan d'amélioration de l'actif immobilier**, en vue d'augmenter sa notation globale. Un plan d'amélioration pour chaque actif immobilier se concentrera sur les leviers d'action identifiés pour chaque critère lors de la phase d'évaluation (ou de due diligence). Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds Novaxia VISTA : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia VISTA](#).

S'agissant d'un portefeuille constitué de valeurs immobilières uniquement, l'atteinte de ses objectifs ne repose sur **aucun indice de référence**. Novaxia VISTA utilise une étude réalisée en interne sur la base d'un benchmark des performances énergétiques de plus de 800 laboratoires aux Etats-Unis, ainsi que les travaux du programme « ECOLab » piloté par IFP Energies nouvelle comme référence sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments.

Les investissements de développement immobiliers du fonds Novaxia VISTA se concentreront exclusivement sur le recyclage d'actifs immobiliers hors d'usage ou vacants afin de les recycler en laboratoires impliquant des chantiers conséquents de réhabilitation ou de reconstruction de

l'existant, et ce dans des zones urbaines tendues où les contraintes environnementales sont fortes. Ces lourds travaux sont néanmoins plus sobres sur l'ensemble du cycle de vie (50 ans pour un projet immobilier) en comparaison avec les opérations d'étalement urbain. Le **recyclage urbain permet d'éviter 20% des émissions de CO<sub>2</sub>** par rapport à une construction neuve en étalement urbain.

A travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia VISTA prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG de chaque actif de son portefeuille, notamment en termes d'émissions de CO<sub>2</sub>. Elle vise ainsi à **réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion** sur l'ensemble de leur cycle de vie. De plus, tous les bâtiments gérés au sein du fonds Novaxia VISTA viseront systématiquement une **certification BREEAM Very Good** ou équivalent. Cette exigence sera intégrée dans chaque cahier des charges fourni à la maîtrise d'ouvrage, qui pilotera le processus de certification. De même, les consommations d'énergie de chaque actif seront évaluées et prises en compte dans les plans de travaux. Ces critères d'atténuation et d'adaptation au changement climatique font partie de la grille d'évaluation ESG en application chez Novaxia Investissement.

Bien que 100% des actifs gérés en portefeuille soient éligibles à la Taxonomie de l'UE, Novaxia Investissement **travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours**.

### Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Le suivi des exigences de la **stratégie Article 9** du fonds Novaxia VISTA s'articule autour de plusieurs indicateurs de performance durable, présentés dans le tableau ci-dessous.

<b>Projets de Construction</b>	Surface mise en production d'actifs dédiés au secteur des sciences de la vie (laboratoires & bureaux) (m <sup>2</sup> )
	Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )
<b>Gestion d'actifs En Exploitation</b>	Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)

De plus, la **qualité ESG du fonds Novaxia VISTA** est également évaluée dans le temps via la consolidation d'autres indicateurs de performance présentés ci-dessous, définis selon des seuils issus de benchmarks sectoriels.

Projets de Construction	
<b>Domaine environnemental</b>	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)
	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)
<b>Domaine social</b>	Proximité avec les acteurs des écosystèmes Sciences de la Vie (m)
	Part d'actifs développés certifiés « Well » (en %)
	Proximité aux transports en commun (m)
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant intégrés une étude d'impact territorial (dite de mesure d'impact socio-économique) (en %)
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)
Gestion d'actifs en Exploitation	
<b>Domaine environnemental</b>	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)
<b>Domaine social</b>	Proximité avec les acteurs des écosystèmes Sciences de la Vie (m)
	Proximité aux transports en commun (m)
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses ISR (%)

En plus de ces indicateurs d'impact, chaque thématique d'intervention sera adossée à des indicateurs de durabilité, suivis et mis à jour en fin d'année, rendant compte des éventuelles actions réalisées au cours de l'année dans le cadre du plan d'amélioration des actifs. Ces indicateurs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance, ainsi que leurs méthodologies associées, sont détaillés au sein d'une note méthodologique ESG accessible sur la page web de Novaxia VISTA, à l'adresse suivante : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia VISTA](#).

***Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

*Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Novaxia Investissement considère les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les indicateurs rapportés dans le cadre de la déclaration des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (en référence aux tableaux 1 et 2 de l'Annexe I du Règlement Délégué 2022/1288) sont les suivantes :

**Table de description des principales incidences négatives (PAI) identifiées par le fonds Novaxia VISTA**

#	Indicateurs concernant les incidences négatives	Élément de mesure	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.	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*			
2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	Novaxia VISTA vise deux stratégies <i>Best in Progress</i> : 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.

2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (PC déposé)	De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par le 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.
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 %	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 %	

*\*Chaque PAI est pris en compte à l'acquisition (1/a, 2/a et 3/a) et réévalué au regard de la mise en œuvre de la stratégie Best in Progress du fonds (1/b, 2/b et 3/b).*

*Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

Les principes relatifs aux droits humains sont bien applicables aux différentes parties prenantes, gestionnaires et prestataires de travaux, qui interviennent en phase d'exploitation sur les actifs immobiliers sous gestion. A titre d'exemple, des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.

En cohérence avec les principes d'investissement durable poursuivis par les UN PRI, auxquels la société de gestion a adhéré en 2021, Novaxia Investissement agit pour la protection et dans le respect des droits de l'homme et des questions sociales, en intégrant les objectifs financiers à l'obtention de résultats positifs pour les travailleurs, les communautés et la société.

De plus, 100% des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Customer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.



## Ce produit financier prend-il en considération des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Non

L'intégration des incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion du portefeuille du fonds Novaxia VISTA a permis une construction solide et démontrée de ses allocations en matière de durabilité. La politique de risque de diligence raisonnable de Novaxia Investissement concernant les principales incidences négatives est applicable au fonds VISTA en cours de gestion par Novaxia Investissement dont elle a la responsabilité directe.

Pour aborder l'analyse des principales incidences négatives, Novaxia Investissement s'est dotée d'une équipe dédiée à la stratégie ISR de la société de gestion. Son rôle est de garantir le respect de la prise en compte de la stratégie ISR des fonds lors de la phase d'acquisition des actifs et de gestion.

Par exemple, en vue de limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols, le produit financier Novaxia VISTA suit une politique ZAN+, c'est-à-dire qu'il s'engage à investir dans des projets permettant, à l'échelle du fonds, de recréer de la pleine terre en désartificialisant certains espaces bitumés. Par conséquent, en s'appuyant sur l'analyse ESG de l'équipe ISR, le Comité d'investissement écarte les projets qui artificialisent trop de surface de foncier. Toutefois, il est ponctuellement possible d'accepter certains projets en Comité même s'ils ne sont pas ZAN lorsque les impacts positifs de ces projets sur les autres indicateurs de performance sont forts, et que le bilan de pleine terre global du fonds reste grandement positif par rapport à l'état initial.

Par ailleurs, l'équipe ISR demande systématiquement au Comité d'investissement d'étudier la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments existants en vue de minimiser l'impact environnemental du projet par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction, et à favoriser au maximum l'utilisation de matériaux issus de réemploi dans le projet.

De plus, lors de l'acquisition d'un actif, un plan d'action est toujours mis en place afin de réduire son impact sur l'environnement en exploitation en diminuant ses consommations énergétiques et le poids carbone de son activité en étudiant des solutions d'énergie renouvelable alternatives.

Les principales incidences négatives (PAI) sont détaillées pour le fonds Novaxia VISTA au sein du rapport [SFDR – Risques de durabilité](#) de Novaxia Investissement et du [Rapport LEC](#), accessibles publiquement sur son site internet



## Quelle stratégie d'investissement de ce produit financier suit-il ?

La politique de gestion et d'investissement de Novaxia VISTA s'appuie sur le constat d'une prise de conscience post-covid du retard de la France et de l'Europe dans la filière de l'innovation dans le domaine des sciences, notamment médicales, et des technologies. Dans les secteurs de la science de la vie qui se développent post-covid, l'équation du succès pour rattraper le retard et accélérer la transition est d'allier innovation, talent, capitaux, et locaux

adaptés. L'innovation et le talent sont déjà présents en France, et des capitaux publics et privés sont de plus en plus investis dans la recherche et le développement pour répondre aux enjeux sociétaux de long terme. Le secteur des sciences de la vie présente aujourd'hui tous les ingrédients pour constituer une thématique d'investissement immobilier. La Société souhaite ainsi investir sur les secteurs innovants où l'« immobilier adapté » est un facteur clé de leur développement. En complément, la stratégie d'investissement s'appuie sur les tendances des grands défis liés au Plan France 2030 qui suit 10 objectifs pour « mieux comprendre, mieux vivre, mieux produire à l'horizon 2030 », sur le plan de relance européen de 750 milliards d'euros en 2020 et l'engagement de 100 milliards d'euros d'investissement via France Relance. Ainsi, la politique de gestion et d'investissement vise à décliner ces besoins en immobilier pour soutenir ces entreprises en leur offrant des locaux adaptés et faire naître des campus des sciences de la vie et des technologies d'avenir.

La politique d'investissement du fonds Novaxia VISTA contribue à développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via le recyclage d'immobilier/foncier existant ou de friches industrielles en laboratoires et sites dédiés aux sciences de la vie et des technologies d'avenir et l'acquisition, la gestion et la rénovation de site concourant aux secteurs des sciences de la vie et des technologies d'avenir.

### **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

En cohérence avec les statuts de Novaxia VISTA, la sélection des actifs immobiliers dans lesquels investir est fondée sur la prise en compte des éléments suivants :

- Acquisition d'un bâtiment obsolète techniquement (e.g., vacant ou en voie de vacance, passoire thermique etc.) ;
- Acquisition d'un foncier artificialisé avec une faisabilité du projet justifiant que le projet sera ZAN.
- Acquisition d'immeuble occupé par des locataires concourants au « mieux vivre, mieux se déplacer, mieux consommer » et aux sciences de la vie. Une allocation cible en fonction des typologies de locataires a été défini par la société de gestion pour guider la stratégie d'investissement du fonds.

Afin de contrôler l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, selon les poches, Novaxia VISTA vise :

- Développement : au minimum une certification BREEAM Very Good (ou équivalent) sur l'ensemble des projets. Avec un niveau de performance énergétique au meilleur niveau du benchmark de sites dédiés aux sciences de la vie.
- Rendement : Aligner sur une trajectoire Accord de Paris les sites acquis, soit via de la rénovation lourde, soit via la démarche *best-in-progress* pour les actifs de rendement plus récents et petits.

Sur le plan méthodologique, les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement du fonds Novaxia VISTA sont distingués en 3 grilles d'analyse selon l'allocation ciblée : Développement immobilier neuf, rendement site life sciences >30M€, rendement site <30M€. Pour chacune de ces grilles les **3 piliers sont déclinés en une vingtaine de thématiques clés**. La **grille d'analyse ESG** développée à partir de ces thématiques et selon chaque typologie d'actif permet de piloter la progression de l'actif dans l'atteinte des objectifs visés par la stratégie d'investissement du fonds. L'analyse systématique de l'ensemble des données de chaque actif permet également des leviers d'action forts en vue

de l'amélioration des performances ESG à l'échelle de chaque actif. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG est mise à jour annuellement afin de suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier. Les critères ESG et la grille d'analyse ESG sont expliqués de manière détaillée dans la note méthodologique du fonds Novaxia VISTA accessible publiquement sur sa page web : [Note méthodologique de la stratégie ESG – Novaxia VISTA](#).

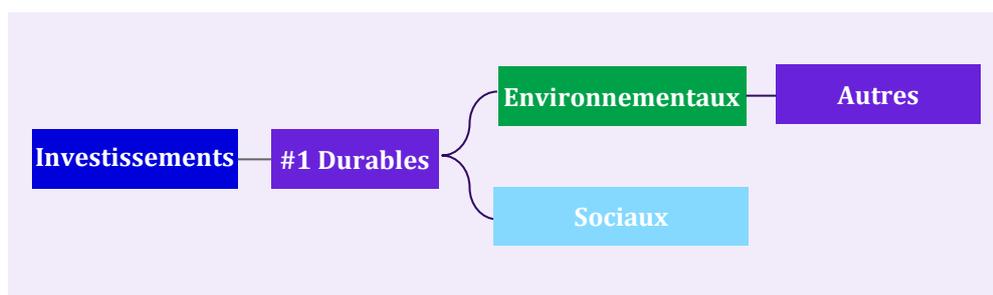
Par ailleurs, la **méthodologie d'analyse** associée à la grille de notation ESG est **directement appliquée dans la construction du portefeuille**. Cette évaluation initiale sert de support à l'équipe ISR en vue du Comité d'investissement, le support est intégré au dossier d'acquisition préparé par le Responsable d'investissement. Sur la base de l'évaluation ESG préalablement menée, le Comité d'investissement émet ensuite un avis (oui/non/ajourné) relatif à la pertinence du dossier d'acquisition par rapport à la stratégie ISR de Novaxia Investissement et plus particulièrement à celle de Novaxia VISTA. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG ensuite mise à jour annuellement pour suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier.

### Quelle est la politique suivie pour évaluer les bonnes pratiques de gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

A l'inverse des enjeux environnementaux et sociaux qui sont considérés à l'échelle du bâtiment ou du projet immobilier, les enjeux de gouvernance doivent être évalués à l'échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier. Novaxia Investissement s'engage ainsi par le choix de ses prestataires de travaux, mais également en agissant tout au long de la relation avec ces derniers. Les pratiques en matière de gouvernance des prestataires et des gestionnaires des biens immobiliers entreront en considération dans la grille d'évaluation ESG de chaque actif à l'acquisition et tout au long de son cycle de vie.



### Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?



La catégorie **#1 Durable** couvre les investissements durables ayant des **objectifs environnementaux ou sociaux**.

Tel que présenté dans la première section de ce même document, **100% des investissements du fonds Novaxia VISTA, hors liquidité, sont des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.

## Comment l'utilisation des produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable. Le fonds Novaxia VISTA n'utilise pas de produits dérivés.



## Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours à la Taxonomie européenne. A date, 100% des actifs gérés en portefeuille par Novaxia VISTA y sont éligibles, s'agissant d'investissement en valeurs immobilières uniquement, selon l'une des activités suivantes :

- 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

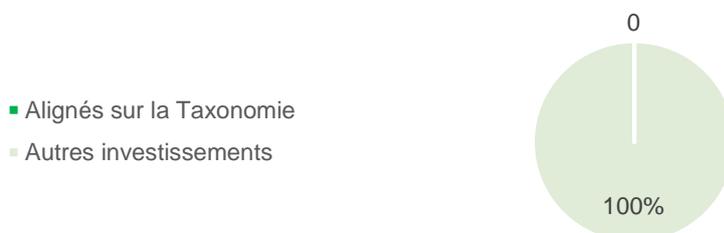
L'objectif des travaux en cours est de déterminer le degré d'alignement à la Taxonomie, et de permettre l'évaluation des critères d'examen technique.

A noter que :

- Concernant les projets de développement et de rénovation, l'existant (bâti/friche) est par nature obsolète techniquement. 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. Un actif peut être considéré comme aligné avec la Taxonomie à partir du moment où le Permis de Construire qui décrit et définit les caractéristiques techniques du projet est déposé et est en accord avec les critères de la Taxonomie.
- Concernant les actifs en détention, la stratégie d'acquisition de Novaxia VISTA vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance énergétique alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie sera évalué lors de l'acquisition.

Novaxia VISTA vise une cible minimum d'alignement de 5% à partir du 31/12/2024.

Au 31/12/2022, l'alignement des investissements sur la Taxonomie, **hors obligations souveraines\*** :



\*Le fonds n'investira pas dans des obligations souveraines.

**Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

- Oui
- Gaz fossile                       Energie nucléaire
- Non

**Quelle est la part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?**

La nature des investissements du fonds Novaxia VISTA est de transitionner des actifs immobiliers obsolètes vers des bâtiments performants au bénéfice du plus grand nombre. Cela ne couvre pas des activités transitoires et/ou habilitantes au sens de la Taxonomie.



**Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?**

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement des encours (investissements immobiliers directs) du fonds Novaxia VISTA à la Taxonomie européenne. Cependant, les investissements (hors immobilier direct) du fonds Novaxia VISTA ne sont pas alignés à date.



**Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?**

5% du portefeuille de Novaxia VISTA vise à la réalisation d'un objectif social. Le fonds Novaxia VISTA a obtenu le label Finansol en février 2023, démontrant son **engagement à investir entre 5 et 10%** de son encours dans des structures à **impact social** agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité sociale).



**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non Durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Le fonds Novaxia VISTA n'investira pas dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais maintiendra une poche de liquidité réglementaire qui correspond à 10% de son portefeuille.

---

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214. [ESA's Final Report on draft Regulatory Technical Standards \(RTS\)](#)



**Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable. Le fonds ne suit pas d'indice de référence.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur sa page internet dédiée : [Novaxia VISTA](#).