



Novaxia Investissement

Note méthodologique de la stratégie ESG

Novaxia VISTA

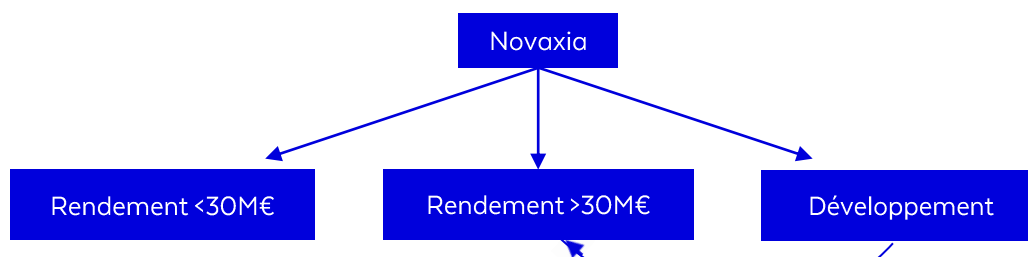
Table des matières

I. INTRODUCTION	3
II. GRILLE D’EVALUATION ESG	4
1. Principe.....	4
2. Méthodologie.....	4
III. PERIMETRE DU REPORTING SUR LES ACTIFS	36
1. Principe directeur	36
2. Périmètre temporel	36
3. Périmètre physique.....	36
4. Fréquence de l’évaluation ESG	36
IV. ORGANISATION DU REPORTING	37
1. Présentation des intervenants	37
2. Procédures de collecte des données sources	37
3. Responsabilité des parties	37
V. PRESENTATION DES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	38
VI. PRESENTATION DES INDICATEURS SOCIAUX.....	42
VII. PRESENTATION DES INDICATEURS DE GOURVERNANCE	45

I. INTRODUCTION

Le fonds Novaxia VISTA est né d'un constat clair : La 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 a eu pour conséquence de stimuler l'afflux de capitaux¹, mais ce secteur est aussi concerné par un manque d'actifs.²

La politique d'investissement du fonds Novaxia VISTA contribue à répondre à ce besoin d'investissement dans l'immobilier de sciences en s'inscrivant dans une dynamique de recyclage urbain responsable et solidaire au bénéfice du plus grand nombre, à travers (i) 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 (nommé **rendement <30M€**), (ii) ceux acquis pour un montant supérieur à 30 millions d'euros et en France (nommé **rendement >30M€**) et (iii) le développement, build-to-rent, d'actifs recyclables en immobilier de sciences, essentiellement Life science en vue de la location. Les projets immobiliers visent l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN).



Novaxia Investissement a la capacité de démontrer qu'elle travaille par composante (énergie, carbone, transport, biodiversité, inclusion dans le territoire etc.) sur les performances ESG de chaque projet de rendement et de développement du fonds, notamment en réduisant leur impact environnemental et en favorisant le bien-être des occupants, via des critères pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue de leur notation ESG.

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 sont regroupés en 3 piliers et déclinés en 24 thématiques qui seront affectées selon le type de projet concerné : rendement (différent en fonction du montant du projet, inférieur ou supérieur à 30 millions d'euros) et développement. Ces thématiques sont : Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Energies renouvelables (in-situ et ex-situ), Actions d'adaptation au changement climatique, Désartificialisation des sols, Dépollution des sols, Eau (équipements hydro-économes), Déchets (tri sélectif ou valorisation des déchets de chantier), Certification ou label environnemental (type LEED) ; Social : Proximité des transports en commun, Occupation temporaire, Mobilité douce, Relation avec le territoire, Nutrition, Analyse de la qualité de l'air, Confort, Inclusion dans le territoire, Certification ou label (confort/santé/etc.) ; Gouvernance : Analyse de pertinence des locataires, Relations prestataires (Clauses ISR avec le Property Manager), Insertion professionnelle sur les chantiers, Analyse des risques climatique, Etude d'impact territorial, Enquête de satisfaction des locataires.

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon trois dimensions : (1) les exigences du label ISR, (2) la stratégie d'investissement du fonds, et (3) les leviers d'action durant la construction. L'ensemble des typologies présentes dans le fonds et la totalité des usages par actif est analysée, au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel. Ce choix délibéré d'analyser ces données sur chaque actif permet d'identifier des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG.

La présente note présente les méthodes et procédures utilisées dans le cadre de la grille de notation ESG.

¹ France relance déploie 6 milliards d'euros en soutien du Ségur de la Santé, France 2030 prévoit de mobiliser 7,5 milliards d'euros dans le secteur des sciences de la vie

² 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 : ULI)

II. GRILLE D’EVALUATION ESG

1. Principe

La grille de notation ESG permet de suivre la performance extra-financière des projets immobiliers de la SCI Novaxia VISTA gérés par Novaxia Investissement.

Les enjeux environnementaux doivent être considérés à l’échelle du bâtiment, les enjeux sociaux à l’échelle de ses occupants tandis que les enjeux de gouvernance couvrent la gestion du projet immobilier par la société de gestion de la SCI Novaxia VISTA.

Le reporting produit se base sur les indicateurs exigés par le référentiel du label ISR pour les fonds immobiliers, dans sa version du 23 juillet 2020, ainsi que sur les indicateurs d’impact identifiés par la société de gestion.

2. Méthodologie

a. Grille et tableau de bord

La grille de notation « NOVAXIA S – Grille Evaluation ESG », est un tableau Excel qui indique les critères et pondérations associés à chaque thématique extra-financière de l’actif. Les données sont collectées par un chargé d’études au format papier et/ou informatique auprès de différents interlocuteurs (propriétaire, gestionnaire, locataire, exploitant, asset).

La vérification qualité est effectuée par le responsable de mission, chargé de veiller à la cohérence des données exploitées. Dans le cas où des données incohérentes sont identifiées, le responsable de mission prend contact avec l’interlocuteur concerné (propriétaire, gestionnaire, locataire, exploitant). Cet échange, permet de recueillir des informations complémentaires si nécessaire.

Un tableau de bord « NOVAXIA S – Tableau de synthèse » consolide en outre les critères des actifs sous-jacents du fonds.

b. Identification des critères ESG

L’identification et la hiérarchisation des principaux risques extra-financiers en lien avec le modèle d’affaires de Novaxia Investissement se sont déroulés en plusieurs étapes :

1. Revue documentaire des enjeux ESG au regard des référentiels généralistes et sectoriels :
 - Référentiels sectoriels (GRESB, OID) ;
 - Benchmarks sectoriels (notamment GRESB, ULI)
 - Références et benchmarks internes
 - Réglementations françaises et européennes (Taxonomie, SFDR)
 - Etudes disponibles en ligne
2. Réunion de travail « identification des critères ESG » : revue critique de la liste des thématiques ESG adressées par le fonds et déclinaison en critères ESG spécifiques.

Ainsi, les 24 thématiques significatives identifiées grâce aux thématiques obligatoires sont les suivantes :

Environnement
Performance énergétique
Performance environnementale
Energies renouvelables
Actions d'adaptation au changement climatique
Désartificialisation des sols
Dépollution des sols
Eau – équipements hydro-économes
Déchets (tri sélectif ou valorisation des déchets de chantier)
Certification ou label environnemental (type LEED)

Social
Proximité des transports en commun
Occupation temporaire
Mobilité douce
Relation avec le territoire
Nutrition
Analyse de la qualité de l'air
Confort
Inclusion dans le territoire
Certification ou label (confort/santé/etc.)

Gouvernance
Analyse de pertinence des locataires
Relations prestataires – Clauses ISR avec le Property Manager
Insertion professionnelle sur les chantiers
Analyse des risques climatiques
Etude d'impact territorial
Enquête de satisfaction des locataires

Les indicateurs d'impact sont intégrés dans cette grille (surlignés en gras ci-dessus).

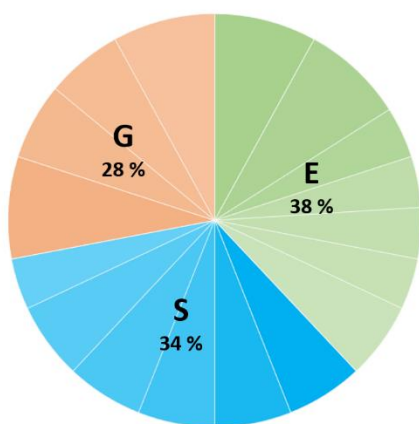
c. Pondération des critères ESG

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon :

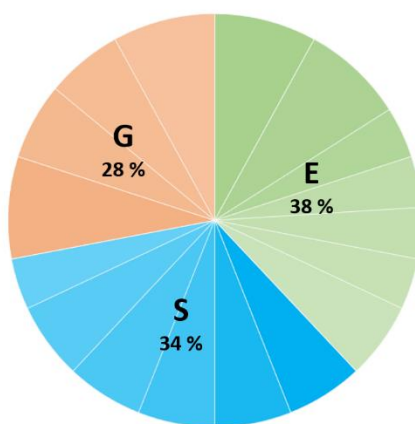
- Les exigences du label ISR
- La stratégie d'investissement du fonds
- Les leviers d'action lors de la phase de construction/rénovation et du gestionnaire pour chaque critère

Les pondérations retenues sont les suivantes :

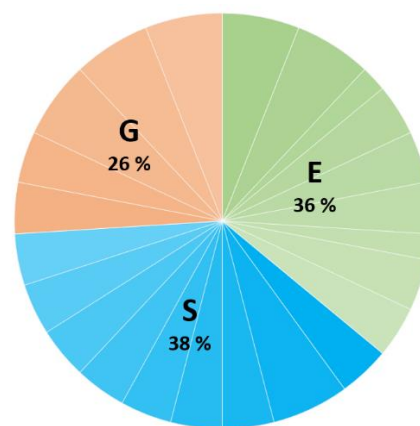
Rendement pour un projet d'un montant inférieur à 30 millions d'euros



Rendement pour un projet d'un montant supérieur à 30 millions d'euros



Développement



Rendement <30M€	Rendement >30M€	Développement
Performance énergétique	Performance énergétique	Performance énergétique
Performance environnementale	Performance environnementale	Performance environnementale
Energies renouvelables (in situ et ex situ)	Energies renouvelables (in situ et ex situ)	Energies renouvelables (in situ et ex situ)
Actions d'adaptation au changement climatique	Actions d'adaptation au changement climatique	Actions d'adaptation au changement climatique
/	/	Désartificialisation des sols
/	/	Dépollution des sols
Eau - équipements hydro-économes	Eau - équipements hydro-économes	Eau - équipements hydro-économes
Déchets - tri	Déchets - tri	Déchets de chantier (70% des déchets de chantiers ND sont traités avec valorisation)
Certification ou label environnement (type LEED)	Certification ou label environnement (type LEED)	Certification ou label environnement (type LEED)
Proximité avec les transports en commun	Proximité avec les transports en commun	Proximité avec les transports en commun
/	/	Occupation temporaire
Mobilité douce	Mobilité douce	Mobilité douce
/	Relation avec le territoire	Relation avec le territoire
/	Nutrition	Nutrition
Analyse de la qualité de l'air	Analyse de la qualité de l'air	Analyse de la qualité de l'air
Confort	Confort	Confort
Inclusion dans le territoire	Inclusion dans le territoire	Inclusion dans le territoire
Certification ou label (confort / santé / etc.)	Certification ou label (confort / santé / etc.)	Certification ou label (confort / santé / etc.)
Analyse de pertinence des locataires	/	/
Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM
/	/	Insertion professionnelle sur les chantiers
Analyse des risques climatiques	Analyse des risques climatiques	Analyse des risques climatiques
/	Etude d'impact territorial	Etude d'impact territorial
Enquête de satisfaction des locataires	Enquête de satisfaction des locataires	Enquête de satisfaction des locataires

Domaine ESG	Critère	Référentiel Immobilier	Rendement <30M€	Rendement >30M€	Développement
Environnement	Total	entre 30 et 60%	38%	38%	36%
	Performance énergétique	entre 10 et 30% du domaine concerné	21.1%	21.1%	16.7%
	Performance environnementale	entre 10 et 30% du domaine concerné	21.1%	21.1%	16.7%
	Total critère obligatoire	entre 20 et 60% du domaine concerné	42.2%	42.2%	33.4%
	Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	<= à 30% du domaine concerné	10.5%	10.5%	5.6%
	Actions d'adaptation au changement climatique	<= à 30% du domaine concerné	10.5%	10.5%	11.1%
	Désartificialisation des sols	<= à 30% du domaine concerné	0%	0%	11.1%
	Dépollution des sols	<= à 30% du domaine concerné	0%	0%	11.1%
	Eau - équipements hydro-économes	<= à 30% du domaine concerné	10.5%	10.5%	5.6%
	Déchets (tri sélectif ou de chantier)	<= à 30% du domaine concerné	10.5%	10.5%	11.1%
	Certification ou label environnemental (type LEED)	<= à 30% du domaine concerné	15.8%	15.8%	11.1%
Social / Sociétal	Total	entre 20 et 50%	34%	34%	38%
	Proximité avec les transports en commun	entre 10 et 30%	17.6%	17.6%	10.5%
	Total critère obligatoire	entre 10 et 30%	17.6%	17.6%	10.5%
	Occupation temporaire	entre 10 et 30%	0%	0%	15,8%
	Mobilité douce	<= à 30% du domaine concerné	17,6%	11,8%	10,5%
	Relation avec le territoire	<= à 30% du domaine concerné	0%	11,8%	10,5%
	Nutrition	<= à 30% du domaine concerné	0%	11,8%	10,5%
	Analyse de la qualité de l'air	<= à 30% du domaine concerné	17,6%	11,8%	10,5%
	Confort	<= à 30% du domaine concerné	17,6%	11,8%	10,5%
	Inclusion dans le territoire	<= à 30% du domaine concerné	17,6%	11,8%	10,5%
	Certification ou label (confort / santé / etc.)	<= à 30% du domaine concerné	11,8%	11,8%	10,5%
Gouvernance	Total	entre 20 et 50%	28%	28%	26%
	Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	entre 10 et 30%	28.6%	28.6%	15.4%
	Total critère obligatoire	entre 10 et 30%	28.6%	28.6%	15.4%
	Analyse de pertinence des locataires	<= à 30% du domaine concerné	21,4%	0%	0%
	Insertion professionnelle sur les chantiers	<= à 30% du domaine concerné	0%	0%	15.4%
	Analyse des risques climatiques	<= à 30% du domaine concerné	21,4%	21,4%	23,1%
	Etude impact territorial	<= à 30% du domaine concerné	0%	21,4%	23,1%
	Enquête de satisfaction des locataires	<= à 30% du domaine concerné	28,6%	28,6%	23,1%

d. Elaboration de la note minimale par classe d'actif

i. Les ressources mobilisées

Pour construire une note minimale valable pour chacune des classes d'actifs présent dans le fonds (tertiaire, logements) les référentiels ci-dessous ont été utilisés :

- Référentiels sectoriels (GRESB, OID, NF Habitat H&E) ;
- Benchmarks sectoriels (GRESB)
- Références et benchmarks internes (Expertise de Sinteo)
- Référence interne au fonds (actifs de la SCPI)
- Réglementations françaises et européennes
- Etudes disponibles en ligne

Les grilles d'évaluation ESG minimale ont été réalisées pour les classes d'actifs tertiaires et de logements par Sinteo ; ci-dessous, une extraction de ces deux évaluations.

- i. Note minimale : Rendement <30M€ - Bureaux

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la performance énergétique totale	140 < E ≤ 180 soit 4/8	Référence sectorielle : Résultat 2021 du GRESB Bureaux https://gresb.com/2021-real-estate-results/
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la quantité d'émissions CO2 totale	12 < E ≤ 16 soit 4/8	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID https://resources.taloon.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 4 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seuls 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Eau – équipements hydro-économiques	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/td/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets	L'actif est-il équipé d'équipements propices au tri sélectif ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : La réglementation française oblige les professionnels à avoir 5 flux ; mais cette réglementation n'est pas valable dans le reste de l'Europe. Or Novaxia VISTA a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux
Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 6 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m <= D <= 1 km soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 3 points Si oui avec résultats conformes 6 points Si NON 0 point	Oui, avec résultats non conformes soit 3/6	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.
Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupent https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 6 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km <= D <= 2 km soit 3/6	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Monde Sciences et technologies - 8,8 % possèdent une certification WELL d'exploitation, 10,6% aux Etats-Unis https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation

Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience_Report.pdf
Analyse de pertinence des locataires	Une analyse de la pertinence du locataire avec la thèse d'investissement du fonds a-t-elle été réalisée ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Cohérence avec la thèse d'investissement du fonds
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 8 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 75 et 90% de satisfaction soit 6/8	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

ii. Note minimale : Rendement <30M€ - Laboratoires

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la performance énergétique totale	1500 < E ≤ 2000 soit 4/8	Etude interne : Benchmark réalisé à partir des données de l'I²SL sur les consommations énergétiques des laboratoires aux Etats-Unis, de l'étude ECOLaB sur la consommation théorique des laboratoires en France et sur la consommation énergétique de nos propres actifs
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la quantité d'émissions CO2 totale	120 < E ≤ 160 soit 4/8	Etude interne : D'après l'étude ECOLaB sur la consommation énergétique et les émissions CO2 des laboratoires en France et l'étude sur les émissions CO2 de nos propres actifs
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 4 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seul 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Eau – équipements hydro-économiques	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets	L'actif est-il équipé d'équipements propices au tri sélectif ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : La réglementation française oblige les professionnels à avoir 5 flux ; mais cette réglementation n'est pas valable dans le reste de l'Europe. Or Novaxia VISTA a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux
Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 6 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m ≤ D ≤ 1 km soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - La localisation et le transport n'est qu'une thématique

				phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 3 points Si oui avec résultats conformes 6 points Si NON 0 point	Oui, avec résultats non conformes soit 3/6	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.
Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupant https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 6 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km <= D <= 2 km soit 3/6	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Monde Sciences et technologies - 8,8 % possèdent une certification WELL d'exploitation, 10,6% aux Etats-Unis https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation
Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience_Report.pdf

Analyse de pertinence des locataires	Une analyse de la pertinence du locataire avec la thèse d'investissement du fonds a-t-elle été réalisée ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Cohérence avec la thèse d'investissement du fonds
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 8 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 75 et 90% de satisfaction soit 6/8	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

iii. Note minimale : Rendement <30M€ – Sites d'activité

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la performance énergétique totale	220 < E ≤ 280 soit 4/8	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID : locaux d'activité et mixte https://resources.taloe.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la quantité d'émissions CO2 totale	16 < E ≤ 21 soit 4/8	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID : locaux d'activité et mixte https://resources.taloe.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 4 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seuls 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Eau – équipements hydro-économiques	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/ld/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets	L'actif est-il équipé d'équipements propices au tri sélectif ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : La réglementation française oblige les professionnels à avoir 5 flux ; mais cette réglementation n'est pas valable dans le reste de l'Europe. Or Novaxia VISTA a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux
Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 6 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m ≤ D ≤ 1 km soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants.

<https://gresb.com/2019-real-estate-results/>

Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 3 points Si oui avec résultats conformes 6 points Si NON 0 point	Oui, avec résultats non conformes soit 3/6	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.
Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupants https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 6 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km <= D <= 2 km soit 3/6	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Monde Sciences et technologies - 8,8 % possèdent une certification WELL d'exploitation, 10,6% aux Etats-Unis https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation
Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience_Report.pdf

Analyse de pertinence des locataires	Une analyse de la pertinence du locataire avec la thèse d'investissement du fonds a-t-elle été réalisée ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Cohérence avec la thèse d'investissement du fonds
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 8 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 75 et 90% de satisfaction soit 6/8	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

iv. Note minimale : Rendement >30M€ - Bureaux

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la performance énergétique totale	140 < E ≤ 180 soit 4/8	Référence sectorielle : Résultat 2021 du GRESB Bureaux https://gresb.com/2021-real-estate-results/
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la quantité d'émissions CO2 totale	12 < E ≤ 16 soit 4/8	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID https://resources.taloen.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 4 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seuls 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Eau – équipements hydro-économiques	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets	L'actif est-il équipé d'équipements propices au tri sélectif ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : La réglementation française oblige les professionnels à avoir 5 flux ; mais cette réglementation n'est pas valable dans le reste de l'Europe. Or Novaxia VISTA a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux
Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 6 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m ≤ D ≤ 1 km soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux – La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. https://gresb.com/2019-real-estate-results/

Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Relation avec le territoire	Des actions ont-elles été mises en place pour stimuler les relations avec le territoire (visites pour les écoles...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Innovation et impact
Nutrition	Des actions ont-elles été mises en place pour favoriser une nutrition saine et équilibrée (pour le personnel, les visiteurs...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence étude : Sondage Ifop 2019 sur l'alimentation au travail, un salarié sur cinq (21%) déclare avoir déjà assisté, au sein de son entreprise, à des actions de prévention sur le sujet de l'alimentation au travail https://www.ifop.com/publication/l'alimentation-au-travail-habitudes-et-perceptions-des-salaries-francais/
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 2 points Si oui avec résultats conformes 4 points Si NON 0 point	Oui, avec résultats non conformes soit 2/4	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.
Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupent https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 4 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km ≤ D ≤ 2 km soit 2/4	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Monde Sciences et technologies - 8,8 % possèdent une certification WELL d'exploitation, 10,6% aux Etats-Unis https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
---------	------------	------------------	---------------	--------

Relations prestataires – Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation
Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience Report.pdf
Etude impact territorial	Une étude d'impact territorial a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Innovation et impact
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 8 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 50 et 75% de satisfaction soit 4/8	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

v. Note minimale : Rendement >30M€ - Laboratoires

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la performance énergétique totale	1500 < E ≤ 2000 soit 4/8	Etude interne : Benchmark réalisé à partir des données de l'I²SL sur les consommations énergétiques des laboratoires aux Etats-Unis, de l'étude ECOLaB sur la consommation théorique des laboratoires en France et sur la consommation énergétique de nos propres actifs
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la quantité d'émissions CO2 totale	120 < E ≤ 160 soit 4/8	Etude interne : D'après l'étude ECOLaB sur la consommation énergétique et les émissions CO2 des laboratoires en France et l'étude sur les émissions CO2 de nos propres actifs
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 4 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seuls 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Eau – équipements hydro-économiques	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets	L'actif est-il équipé d'équipements propices au tri sélectif ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : La réglementation française oblige les professionnels à avoir 5 flux ; mais cette réglementation n'est pas valable dans le reste de l'Europe. Or Novaxia VISTA a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux
Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 6 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m ≤ D ≤ 1 km soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de

seulement 29% des répondants.
<https://gresb.com/2019-real-estate-results/>

Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Relation avec le territoire	Des actions ont-elles été mises en place pour stimuler les relations avec le territoire (visites pour les écoles...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Innovation et impact
Nutrition	Des actions ont-elles été mises en place pour favoriser une nutrition saine et équilibrée (pour le personnel, les visiteurs...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence étude : Sondage Ifop 2019 sur l'alimentation au travail, un salarié sur cinq (21%) déclare avoir déjà assisté, au sein de son entreprise, à des actions de prévention sur le sujet de l'alimentation au travail https://www.ifop.com/publication/l'alimentation-au-travail-habitudes-et-perceptions-des-salaries-francais/
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 2 points Si oui avec résultats conformes 4 points Si NON 0 point	Oui, avec résultats non conformes soit 2/4	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.
Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupant https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 4 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km <= D <= 2 km soit 2/4	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Monde Sciences et technologies - 8,8 % possèdent une certification WELL d'exploitation, 10,6% aux Etats-Unis https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires – Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation
Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd- public.s3.amazonaws.com/2020/Resili ence Report.pdf
Etude impact territorial	Une étude d'impact territorial a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Innovation et impact
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 8 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 50 et 75% de satisfaction soit 4/8	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

vi. Note minimale : Rendement >30M€ – Sites d'activité

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la performance énergétique totale	220 < E ≤ 280 soit 4/8	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID : locaux d'activité et mixte https://resources.taloe.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 8 selon la quantité d'émissions CO2 totale	16 < E ≤ 21 soit 4/8	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID : locaux d'activité et mixte https://resources.taloe.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 4 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seuls 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Eau – équipements hydro-économiques	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/ld/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets	L'actif est-il équipé d'équipements propices au tri sélectif ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence réglementaire : La réglementation française oblige les professionnels à avoir 5 flux ; mais cette réglementation n'est pas valable dans le reste de l'Europe. Or Novaxia VISTA a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux
Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 6 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m ≤ D ≤ 1 km soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. https://gresb.com/2019-real-estate-results/

Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Relation avec le territoire	Des actions ont-elles été mises en place pour stimuler les relations avec le territoire (visites pour les écoles...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Innovation et impact
Nutrition	Des actions ont-elles été mises en place pour favoriser une nutrition saine et équilibrée (pour le personnel, les visiteurs...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence étude : Sondage Ifop 2019 sur l'alimentation au travail, un salarié sur cinq (21%) déclare avoir déjà assisté, au sein de son entreprise, à des actions de prévention sur le sujet de l'alimentation au travail https://www.ifop.com/publication/l'alimentation-au-travail-habitudes-et-perceptions-des-salaries-francais/
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 2 points Si oui avec résultats conformes 4 points Si NON 0 point	Oui, avec résultats non conformes soit 2/4	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.
Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupent https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 4 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km <= D <= 2 km soit 2/4	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Monde Sciences et technologies - 8,8 % possèdent une certification WELL d'exploitation, 10,6% aux Etats-Unis https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
---------	------------	------------------	---------------	--------

Relations prestataires – Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation
Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience Report.pdf
Etude impact territorial	Une étude d'impact territorial a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Innovation et impact
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 8 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 50 et 75% de satisfaction soit 4/8	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

vii. Note minimale : Développement – Bureaux

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la performance énergétique totale	140 < E ≤ 180 soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2021 du GRESB Bureaux https://gresb.com/2021-real-estate-results/
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la quantité d'émissions CO2 totale	12 < E ≤ 16 soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID https://resources.taloen.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 2 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/2	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seuls 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Désartificialisation des sols	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols (m²) ?	Évalué de 0 à 4 selon la surface d'artificialisation créée	0 m² soit 2/4	Référence étude : La stratégie ESG du fonds Novaxia VISTA s'aligne sur l'Objectif Zéro Artificialisation du gouvernement. https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols
Dépollution des sols	Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point Si Non concerné 4 points Si Non applicable 0 points	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Résidentiel - 96% des répondants privilégient des terrains précédemment contaminés lors d'opération de construction / réhabilitation.
Eau – équipements hydro-économiques	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 2 points Si NON 0 point	OUI soit 2/2	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets de chantier	Lors de la phase de travaux, quelle proportion de déchets de chantier ont été traités avec valorisation ?	Évalué de 0 à 4 selon la proportion de déchets valorisés	≥ 70 % soit 4/4	Référence taxonomie : DNSH Economie Circulaire 1 : Au moins 70 % (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux sont valorisés

Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales
--	--	-----------------------------------	-----------------	--

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 4 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m <= D <= 1 km soit 2/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Occupation temporaire	Lors de la phase de vacance de l'actif, est ce que les espaces ont-été occupés dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point Si Non applicable 3 points	NON soit 0/6	Pas d'obligation réglementaire, en revanche limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia VISTA et des engagements d'entreprise à mission de Novaxia Investissement .
Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Relation avec le territoire	Des actions ont-elles été mises en place pour stimuler les relations avec le territoire (visites pour les écoles...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Innovation et impact
Nutrition	Des actions ont-elles été mises en place pour favoriser une nutrition saine et équilibrée (pour le personnel, les visiteurs...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence étude : Sondage Ifop 2019 sur l'alimentation au travail, un salarié sur cinq (21%) déclare avoir déjà assisté, au sein de son entreprise, à des actions de prévention sur le sujet de l'alimentation au travail https://www.ifop.com/publication/l'alimentation-au-travail-habitudes-et-perceptions-des-salaries-francais/
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 2 points Si oui avec résultats conformes 4 points Si NON 0 point	Oui, les résultats ne sont pas conformes soit 2/4	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.

Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupants https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 4 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km <= D <= 2 km soit 2/4	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Etats-Unis Moins de 1% ont une certification WELL de construction https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation
Insertion professionnelle sur les chantiers	Les contrats de travaux intègrent-ils des clauses d'insertion ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Pas d'obligation réglementaire sur le marché privé.
Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience_Report.pdf
Etude impact territorial	Une étude d'impact territorial a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Innovation et impact
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 6 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 50 et 75 % de satisfaction soit 3/6	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

viii. Note minimale : Développement - Laboratoires

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la performance énergétique totale	1500 < E ≤ 2000 soit 3/6	Etude interne : Benchmark réalisé à partir des données de l'I²SL sur les consommations énergétiques des laboratoires aux Etats-Unis, de l'étude ECOLaB sur la consommation théorique des laboratoires en France et sur la consommation énergétique de nos propres actifs
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la quantité d'émissions CO2 totale	120 < E ≤ 160 soit 3/6	Etude interne : D'après l'étude ECOLaB sur la consommation énergétique et les émissions CO2 des laboratoires en France et l'étude sur les émissions CO2 de nos propres actifs
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 2 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/2	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seuls 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Désartificialisation des sols	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols (m²) ?	Évalué de 0 à 4 selon la surface d'artificialisation créée	0 m² soit 2/4	Référence étude : La stratégie ESG du fonds Novaxia VISTA s'aligne sur l'Objectif Zéro Artificialisation du gouvernement. https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols
Dépollution des sols	Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point Si Non concerné 4 points Si Non applicable 0 points	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Résidentiel - 96% des répondants privilégient des terrains précédemment contaminés lors d'opération de construction / réhabilitation.
Eau – équipements hydro-économiques	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 2 points Si NON 0 point	OUI soit 2/2	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/td/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets de chantier	Lors de la phase de travaux, quelle proportion de déchets de chantier ont été traités avec valorisation ?	Évalué de 0 à 4 selon la proportion de déchets valorisés	≥ 70 % soit 4/4	Référence taxonomie : DNSH Economie Circulaire 1 : Au moins 70 % (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux sont valorisés

Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales
--	--	-----------------------------------	-----------------	--

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 4 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m <= D <= 1 km soit 2/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Occupation temporaire	Lors de la phase de vacance de l'actif, est ce que les espaces ont-été occupés dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point Si Non applicable 3 points	NON soit 0/6	Pas d'obligation réglementaire, en revanche limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia VISTA et des engagements d'entreprise à mission de Novaxia Investissement .
Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Relation avec le territoire	Des actions ont-elles été mises en place pour stimuler les relations avec le territoire (visites pour les écoles...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Innovation et impact
Nutrition	Des actions ont-elles été mises en place pour favoriser une nutrition saine et équilibrée (pour le personnel, les visiteurs...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence étude : Sondage Ifop 2019 sur l'alimentation au travail, un salarié sur cinq (21%) déclare avoir déjà assisté, au sein de son entreprise, à des actions de prévention sur le sujet de l'alimentation au travail https://www.ifop.com/publication/l'alimentation-au-travail-habitudes-et-perceptions-des-salaries-francais/
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 2 points Si oui avec résultats conformes 4 points Si NON 0 point	Oui, les résultats ne sont pas conformes soit 2/4	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.

Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction sociale entre les occupants https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 4 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km <= D <= 2 km soit 2/4	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Etats-Unis Moins de 1% ont une certification WELL de construction https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation
Insertion professionnelle sur les chantiers	Les contrats de travaux intègrent-ils des clauses d'insertion ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Pas d'obligation réglementaire sur le marché privé.
Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience_Report.pdf
Etude impact territorial	Une étude d'impact territorial a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Innovation et impact
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 6 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 50 et 75% de satisfaction soit 3/6	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

ix. Note minimale : Développement – Sites d'activité

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la performance énergétique totale	$220 < E \leq 280$ soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID : locaux d'activité et mixte https://resources.taloen.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la quantité d'émissions CO2 totale	$16 < E \leq 21$ soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2021 de l'OID : locaux d'activité et mixte https://resources.taloen.fr/resources/documents/4058_BPE_2021_DEF_NUM.pdf
Energies renouvelables (in-situ et ex-situ)	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	Évalué entre 0 et 2 selon la part des énergies renouvelables dans l'approvisionnement du site	Pas d'énergies renouvelables soit 0/2	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seuls 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Actions d'adaptation au changement climatique	Des actions ont-elle été mises en place pour adapter l'actif au changement climatique (notamment suite à l'analyse des risques) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence taxonomie : CCS 2 : des solutions d'adaptation au changement climatique sont mises en œuvre suite à l'analyse des risques climatiques
Désartificialisation des sols	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols (m²) ?	Évalué de 0 à 4 selon la surface d'artificialisation créée	0 m² soit 2/4	Référence étude : La stratégie ESG du fonds Novaxia VISTA s'aligne sur l'Objectif Zéro Artificialisation du gouvernement. https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols
Dépollution des sols	Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point Si Non concerné 4 points Si Non applicable 0 points	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Résidentiel - 96% des répondants privilégient des terrains précédemment contaminés lors d'opération de construction / réhabilitation.
Eau – équipements hydro-économes	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économes (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 2 points Si NON 0 point	OUI soit 2/2	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économes en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets de chantier	Lors de la phase de travaux, quelle proportion de déchets de chantier ont été traités avec valorisation ?	Évalué de 0 à 4 selon la proportion de déchets valorisés	$\geq 70\%$ soit 4/4	Référence taxonomie : DNSH Economie Circulaire 1 : Au moins 70 % (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux sont valorisés

Certification ou label environnemental (type LEED)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales
--	--	-----------------------------------	-----------------	--

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité avec les transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 4 selon la distance entre l'actif et des transports	500 m <= D <= 1 km soit 2/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Occupation temporaire	Lors de la phase de vacance de l'actif, est ce que les espaces ont-été occupés dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point Si Non applicable 3 points	NON soit 0/6	Pas d'obligation réglementaire, en revanche limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia VISTA et des engagements d'entreprise à mission de Novaxia Investissement .
Mobilité douce	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence étude : D'après le Baromètre Alphabet - IFOP 2021 : https://www.alphabet.com/fr-fr/presse/evolution-de-la-mobilite-des-actifs-francais-resultats-du-barometre-alphabet-ifop-2021 Seuls 12 % des sondés indiquent avoir accès à des espaces de stationnement pour les vélos au sein de leur entreprise
Relation avec le territoire	Des actions ont-elles été mises en place pour stimuler les relations avec le territoire (visites pour les écoles...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Innovation et impact
Nutrition	Des actions ont-elles été mises en place pour favoriser une nutrition saine et équilibrée (pour le personnel, les visiteurs...) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence étude : Sondage Ifop 2019 sur l'alimentation au travail, un salarié sur cinq (21%) déclare avoir déjà assisté, au sein de son entreprise, à des actions de prévention sur le sujet de l'alimentation au travail https://www.ifop.com/publication/l'alimentation-au-travail-habitudes-et-perceptions-des-salaries-francais/
Analyse de qualité de l'air	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée ?	Si oui avec résultats non conformes 2 points Si oui avec résultats conformes 4 points Si NON 0 point	Oui, les résultats ne sont pas conformes soit 2/4	Référence réglementaire : D'après le ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/qualite-lair-interieur Le niveau de concentration de polluants dans l'air intérieur pour le formaldéhyde est fixée pour une exposition de longue durée à 30 µg/m³ au 1er janvier 2015 et à 10 µg/m³ au 1er janvier 2023.

Confort	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux - 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupant https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Inclusion dans le territoire	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science et les technologies par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprises R&D et techno. etc.)	Évalué entre 0 et 4 selon la distance avec d'autres actifs ayant une fonctionnalité liée à la science	1 km <= D <= 2 km soit 2/4	Benchmark interne
Certification ou label (confort / santé / etc.)	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2020 du GRESB : Etats-Unis Moins de 1% ont une certification WELL de construction https://www.gresb.com/nl-en/2020-real-estate-assessment-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires - Clauses ISR avec le PM	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation
Insertion professionnelle sur les chantiers	Les contrats de travaux intègrent-ils des clauses d'insertion ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Pas d'obligation réglementaire sur le marché privé.
Analyse des risques climatiques	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience_Report.pdf
Etude impact territorial	Une étude d'impact territorial a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Innovation et impact
Enquête de satisfaction des locataires	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ?	Évalué de 0 à 6 selon la réalisation ou non de l'enquête et son score	Réalisée avec score entre 50 et 90% de satisfaction soit 3/6	Objectif de satisfaction des locataires et détection des points d'amélioration

x. Note sur les classes d'actifs mixtes

Les critères de performance énergétique et de performance environnementale sont les deux seuls critères dépendant de la classe d'actif concernée. Ainsi, dans le cas où certains projets sont composés de plusieurs classes d'actifs, ils sont pondérés en fonction de la surface concernée.

Voici l'exemple du calcul de la note de performance énergétique d'un actif en développement de 1 000 m² composé de 70% de laboratoires et de 30% de bureaux :

	Bureaux	Laboratoires	Sites d'activité	Total
Surface (en m ²)	300 m ²	700 m ²	0 m ²	1000 m ²
Consommation (en kWhEF/m ² .an)	160	950	0	713
Catégorie dans la grille d'analyse	140 < E < 180	< 1000	/	/
Note obtenue	4	6	/	5,4

La note finale 5,4 pour la performance énergétique est obtenue en pondérant en fonction de la note obtenue pour chaque typologie : $4 \times 300 + 6 \times 700 = 5,4$.

Cette note est arrondie à l'entier le plus proche parmi les notes utilisées :

- 0-2-4-6-8 pour les projets de rendement <30M€ et >30M€
- 0-1-3-4-6 pour les projets de développement

La note dans la grille d'analyse d'un tel actif de 1000 m² serait donc 6.

Le même système de calcul par pondération s'applique pour le calcul de la note de performance environnementale.

xi. Note minimale : Synthèse

Sur la base de l'analyse critère par critère une note minimale globale de l'évaluation ESG a été réalisée pour chacune des classes d'actifs :

Domaine ESG	Note minimale			Note maximale		
	Rendement <30M€	Rendement >30M€	Développement	Rendement <30M€	Rendement >30M€	Développement
Environnement	26	26	26	38	38	36
Social	13	19	14	34	34	38
Gouvernance	20	12	19	28	28	26
Total	59	57	59	100	100	100

Pour l'évaluation globale de la poche du fonds, les évaluations ESG des actifs sont pondérées en fonction de leur valeur vénale à la quote-part.

III. PERIMETRE DU REPORTING SUR LES ACTIFS

1. Principe directeur

Novaxia Investissement se fixe comme objectif pour son reporting extra-financier de couvrir l'ensemble des actifs du fonds.

2. Périmètre temporel

Le reporting en année N couvre la période calendaire N-1 pour les indicateurs quantitatifs (énergie / carbone). Les indicateurs qualitatifs concernent l'année N.

3. Périmètre physique

L'ensemble des typologies présentes dans le fonds est évalué et la totalité des usages par actif est analysée, au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel (limité aux parties communes des seuls immeubles multi-locataires). Ce choix délibéré d'analyser l'ensemble des données de chaque actif permet des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances.

4. Fréquence de l'évaluation ESG

Une notation ESG est établie par actif en phase de pré-acquisition, les données collectées en phase amont permettent d'évaluer le potentiel de transformation de l'actif et d'identifier les objectifs liés à sa transformation.

Cette évaluation est ensuite mise à jour de manière régulière en prenant en compte les éventuelles actions qui auront été mises en place au cours de l'année dans le cadre du projet de transformation des actifs lors des revues budgétaires.

IV. ORGANISATION DU REPORTING

1. Présentation des intervenants

a. Novaxia Investissement

L'entité assure l'asset management des projets immobiliers appartenant au fonds.

b. Gestionnaire et syndic

Dans certains cas, le property manager ou syndic assure la gestion administrative, locative et technique des actifs immobiliers.

c. Les locataires et les acteurs tiers

Dans certains cas, les locataires et les acteurs tiers (exploitants, mandataires, ...) agissent pour le compte des preneurs ou du bailleur.

d. Fichier de consolidation

Novaxia Investissement développe à l'aide de Sinto un tableau de consolidation des données. Ce fichier, sous format excel, permet d'assurer une traçabilité des données.

Il centralise les données de tous les projets de transformation du fonds gérés par Novaxia Investissement :

- Pour créer une uniformité de lecture quel que soit l'actif ;
- Pour agréger les données des projets par typologie, par géographie, par fonds, etc.

e. Expertise environnementale et sociale

L'équipe de Novaxia Investissement est renforcée d'une expertise externe, via un prestataire spécialisé, pour l'établissement et l'analyse des données nécessaires pour l'établissement des indicateurs ESG sur le périmètre des actifs immobiliers du fonds.

2. Procédures de collecte des données sources

La collecte des données sources est assurée auprès successivement des entités suivantes :

- Novaxia Investissement fournit des informations générales des adresses, valeurs, surfaces, locataires,

... et pour les données spécifiques au caractéristiques technique de l'actif ;

- Ces informations sont fournies par les responsables de projets et asset managers durant la phase de chantier et les property manager en phase d'exploitation (dans certains cas) ;
- Les locataires fournissent les données des parties privatives des actifs ;
- Les acteurs tiers. Ceux-ci fournissent les données pour le compte d'une entité identifiée ci-dessus.

3. Responsabilité des parties

Chaque entité intervenant sur le reporting est responsable de la donnée source qu'elle communique et qu'elle stocke.

La vérification de la stratégie ESG du fonds Novaxia VISTA, gérée par Novaxia Investissement, fait l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par la responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la société de gestion, et vérifié par un cabinet externe (contrôle de 3e niveau).

V. PRESENTATION DES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Chaque indicateur fait l'objet d'un traitement sur la base de données sources : les méthodologies d'évaluations des indicateurs présentées ci-après s'entendent « toutes sources disponibles ».

En l'absence de données sources, des estimations ou des calculs sont effectués selon des méthodes d'extrapolation abordées dans le paragraphe § Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données.

Performance énergétique						
Enjeu	Maîtriser et réduire les consommations énergétiques totales des bâtiments.					
Critère	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?					
Réponses possibles et score pour les projets de rendement	Bureaux		Laboratoires		Sites d'activité	
	>320	0	>2500	0	>340	0
	180 < E ≤ 320	0,25	2000 < E ≤ 2500	0,25	280 < E ≤ 340	0,25
	140 < E ≤ 180	0,5	1500 < E ≤ 2000	0,5	220 < E ≤ 280	0,5
	106 < E ≤ 140	0,75	1000 < E ≤ 1500	0,75	175 < E ≤ 220	0,75
	≤ 106	1	≤ 1000	1	≤ 175	1
Réponses possibles et score pour les projets de développement	Bureaux		Laboratoires		Sites d'activité	
	>320	0	>2500	0	>340	0
	180 < E ≤ 320	0,17	2000 < E ≤ 2500	0,17	280 < E ≤ 340	0,17
	140 < E ≤ 180	0,5	1500 < E ≤ 2000	0,5	220 < E ≤ 280	0,5
	106 < E ≤ 140	0,67	1000 < E ≤ 1500	0,67	175 < E ≤ 220	0,67
	≤ 106	1	≤ 1000	1	≤ 175	1
Source	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, etc.					
Calcul de l'indicateur	L'indicateur de la « Performance énergétique » est défini comme le rapport des consommations d'énergie finale (en kWhEF) sur la surface de plancher du périmètre analysé (en m²SDP) $ENEFS_{surfacique} = \frac{\sum \text{Consommations finales}}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$					
Concordances ODD	 					

Performance environnementale						
Enjeu	Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments.					
Critère	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?					
Réponses possibles et score pour les projets de rendement	Bureaux		Laboratoires		Sites d'activité	
	>30	0	>300	0	>35	0
	16 < E ≤ 33	0,25	160 < E ≤ 300	0,25	21 < E ≤ 35	0,25
	12 < E ≤ 16	0,5	120 < E ≤ 160	0,5	16 < E ≤ 21	0,5
	5 < E ≤ 12	0,75	50 < E ≤ 120	0,75	8 < E ≤ 16	0,75
	≤ 5	1	≤ 50	1	≤ 8	1
Réponses possibles et score pour les projets de développement	Bureaux		Laboratoires		Sites d'activité	
	>30	0	>300	0	>35	0
	16 < E ≤ 33	0,17	160 < E ≤ 300	0,17	21 < E ≤ 35	0,17
	12 < E ≤ 16	0,5	120 < E ≤ 160	0,5	16 < E ≤ 21	0,5
	5 < E ≤ 12	0,67	50 < E ≤ 120	0,67	8 < E ≤ 16	0,67
	≤ 5	1	≤ 50	1	≤ 8	1
Source	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, etc.					
Calcul	L'indicateur est défini comme le rapport des émissions de gaz à effet de serre (en kgCO2eq) - indirectes ou directes - liées à l'énergie, sur la surface de plancher du périmètre analysé (en m²SDP). $GHG \text{ surfacique} = \frac{\sum GHGI + \sum GHGD}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$ L'indicateur est établi sur la base des émissions émises consécutives à l'approvisionnement en énergie : électricité, gaz, chaleur ou froid urbains, ... Cet indicateur est établi à partir des consommations d'énergie en kWh d'énergie finale (indicateur ENEF) et les facteurs de conversion sont basés sur la base Bilan Carbone de l'ADEME (version 13).					
Concordances ODD	 					

Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données

Si une donnée est absente pour deux années successives, celle-ci est estimée successivement par différentes méthodes :

- Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée
 - Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N+1 est utilisée ou N-1 à défaut. Cette extrapolation est utilisée dans la limite de 3 mois - consécutifs ou non - absents de la collecte des données ;
 - Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M des années N+1 et N-1, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 10 mois consécutifs sont disponibles ;
 - Si la donnée est absente sur plus de 3 mois, celle-ci est estimée à partir de l'historique de la donnée sur l'actif. Exemple : consommation d'énergie de 2015 = consommation moyennée sur les années de 2010 à 2015 à activité et occupation constante en tenant compte des changements climatiques. Cette extrapolation permet d'obtenir une donnée cohérente au niveau du fonds.
- Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le fonds :
 - Si aucune donnée énergétique n'est disponible, des ratios sectoriels issus de l'Observatoire de l'Immobilier Durable seront utilisés.

Enjeu	Déterminer la part des énergies renouvelables dans l’approvisionnement de l’actif.	
Critère	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ? En quelles proportions ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui, inférieur à 25 %	0,5
	Oui, supérieur ou égal à 25 %	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD	 	

Actions d’adaptation au changement climatique

Enjeu	Mettre en place des actions concrètes pour adapter l’actif au changement climatique.	
Critère	Des actions ont-elles été mises en place pour adapter l’actif au changement climatique (biodiversité : espaces et terrasses végétalisés, biophilie...) ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD		

Désartificialisation des sols

Enjeu	Identifier la part des surfaces renaturées par le projet.	
Critère	Est-ce que le projet a permis de limiter l’artificialisation des sols (m²) ?	
Réponses possibles et score	> 0 m²	0
	0 m²	0,5
	< 0 m²	1
	Non applicable	0
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD	 	

Dépollution des sols

Enjeu	Valoriser la dépollution des sols qui est favorable à la préservation des écosystèmes et de la biodiversité environnante.	
Critère	Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1

Source	Documentation technique
Concordances ODD	

Eau – équipements hydro-économiques		
Enjeu	Favoriser la réhabilitation des espaces à la démolition.	
Critère	Le scénario de réhabilitation a-t-il été étudié sur ce projet ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD	 	

Déchets de chantier		
Enjeu	Valoriser le plus souvent possible les déchets de chantier.	
Critère	Lors de la phase de travaux, quelle proportion de déchets de chantier ont été traités avec valorisation ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD	  	

Déchets – tri sélectif		
Enjeu	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur la limitation, la réutilisation et la valorisation des déchets produits.	
Critère	Lors de la phase de travaux, quelle proportion de déchets de chantier ont été traités avec valorisation ?	
Réponses possibles et score	< 30 %	0
	30 % <= D < 50 %	0,25
	50 % <= D < 70 %	0,5
	>= 70 %	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD	  	

Certification ou label environnement		
Enjeu	Identifier les démarches environnementales mises en place sur le bâtiment.	
Critère	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ? (type LEED, BREAM...)	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD	  	

VI. PRESENTATION DES INDICATEURS SOCIAUX

Proximité avec les transports en commun		
Enjeu	Faciliter l'accès aux transports en commun aux occupants du bâtiment.	
Critère	A quelle distance se trouvent les transports en commun par rapport à l'actif ?	
Réponses possibles et score	> 1 km	0
	500 m <= D <= 1 km	0,5
	< 500 m	1
Source	Localisation du bâtiment (Google Maps)	
Concordances ODD		

Occupation temporaire

Enjeu	Limiter la vacance des bâtiments.	
Critère	Lors de la phase de vacance de l'actif, est ce que les espaces ont-été occupés dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire	
Concordances ODD		

Mobilité douce		
Enjeu	Favoriser l'utilisation des méthodes de transport décarbonées.	
Critère	L'actif possède-t-il des équipements propices à la mobilité douce (local à vélo, borne de rechargement électrique) ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire/ technique	
Concordances ODD		

Relation avec le territoire		
Enjeu	Faire interagir l'actif avec la communauté locale.	
Critère	Des actions ont-elles été mises en place pour stimuler les relations avec le territoire (visites pour les écoles...) ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire	
Concordances ODD		

Nutrition		
Enjeu	Favoriser une nutrition saine et équilibrée.	
Critère	Des actions ont-elles été mises en place pour favoriser une nutrition saine et équilibrée (pour le personnel, les visiteurs...) ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire	
Concordances ODD		

Analyse de la qualité de l'air		
Enjeu	Contrôler la qualité de l'air pour améliorer la qualité de vie des occupants.	
Critère	Une analyse de la qualité de l'air a été réalisée et quels sont les résultats ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui, les résultats ne sont pas conformes	0,5
	Oui, les résultats sont conformes	1
Source	Documents techniques	
Concordances ODD		

Confort		
Enjeu	Les individus passent la majeure partie de leur temps en intérieur. Leur bien-être constitue un important levier de performance et de satisfaction client.	
Critère	L'actif dispose-t-il d'espaces dédiés au confort des occupants ? (ex : espaces partagés, espace de détente, fitness etc.)	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site	
Concordances ODD		

Inclusion dans le territoire		
Enjeu	Faciliter l'inclusion de l'actif dans son écosystème.	
Critère	A quelle distance se trouve le premier bâtiment ayant une fonctionnalité liée à la science par rapport à l'actif ? (école, hôpital, autres centres de recherche, entreprise santé etc.)	
Réponses possibles et score	> 2 km	0
	1 km <= D <= 2 km	0,5
	< 1 km	1
Source	Localisation du bâtiment (Google Maps)	
Concordances ODD		

Certification ou label (confort/santé/etc.)		
Enjeu	Identifier les démarches sociales/de santé/de confort mises en place sur le bâtiment.	
Critère	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label de dimension sociale ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Document propriétaire (certificats)	
Concordances ODD		

VII. PRESENTATION DES INDICATEURS DE GOURVERNANCE

Analyse de pertinence des locataires		
Enjeu	Identifier des locataires pertinents avec la thèse d'investissement du fonds	
Critère	Une analyse de la pertinence du locataire avec la thèse d'investissement du fonds a-t-elle été réalisée ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Document propriétaire	
Concordances ODD		

Relations prestataires – Clauses ISR avec le Property Manager		
Enjeu	Sensibiliser et fédérer les prestataires aux démarches ESG.	
Critère	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à l'ISR avec le PM ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents contractuels fournis par le propriétaire	
Concordances ODD	 	

Insertion professionnelle sur les chantiers		
Enjeu	Sensibiliser et fédérer les prestataires aux démarches ESG.	
Critère	Les contrats de travaux intègrent-ils les clauses d'insertion ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents contractuels fournis par le propriétaire	
Concordances ODD	 	

Analyse des risques climatiques		
Enjeu	Identifier les risques liés au changement climatique impactant la valeur et l'usage du bâtiment.	
Critère	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Document propriétaire	
Concordances ODD		

Etude d'impact territorial		
Enjeu	Identifier les enjeux territoriaux liés aux projets.	
Critère	Une étude d'impact territorial a-t-elle été menée sur l'actif ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire	
Concordances ODD	 	

Enquête de satisfaction des locataires		
Enjeu	Identifier le niveau de satisfaction des locataires vis-à-vis de l'actif.	
Critère	Une enquête de satisfaction a-t-elle été faite auprès des locataires ? Si oui, quel est son score ?	
Réponses possibles et score pour les projets de rendement	Non	0
	Oui, score < à 50 %	0,25
	Oui, score entre 50 et 75 %	0,5
	Oui, score entre 75 et 90 %	0,75
	Oui, score > à 90%	1
Réponses possibles et score pour les projets de développement	Non	0
	Oui, score < à 50 %	0,33
	Oui, score entre 50 et 75 %	0,5
	Oui, score entre 75 et 90 %	0,67
	Oui, score > à 90%	1
Source	Document propriétaire	
Concordances ODD	 	