

Novaxia | one



Reporting ESG

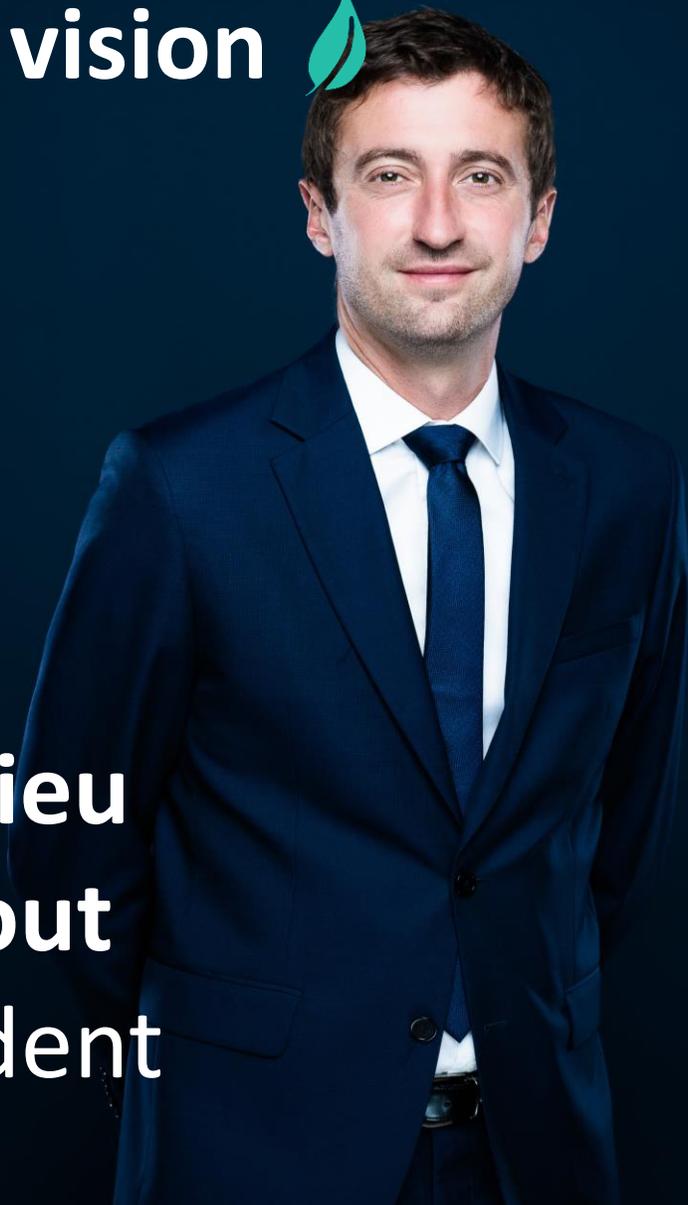
2022



NOUS SOMMES FIERS
DE VOUS PRÉSENTER
LE DEUXIEME
RAPPORT
EXTRA-FINANCIER
DE NOVAXIA ONE

Une vision

**Mathieu
Descout
Président**



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

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

La politique d'investissement de Novaxia One vise à investir dans des actifs immobiliers obsolètes, vacants ou des friches polluées et de les transformer. En réponse à la pénurie de logements qui affectent les métropoles sans artificialiser les sols, le fonds favorise la transformation d'actif de bureaux vacants en logements. Néanmoins, Novaxia One développe aussi des projets tertiaires innovants et responsables (Nouvel Hôtel-Dieu, Wonder Building).

Créer de la valeur sociale et environnementale par le recyclage urbain

Le recyclage urbain permet à Novaxia One de créer de la valeur environnementale (par la création d'espaces favorables à la biodiversité, par le recyclage de passoires thermiques en bâtiments neufs et énergétiquement performants), et de la valeur sociale (par la création de logements et de logements sociaux à la place de bâtiments de bureaux obsolètes, par la mise à disposition des biens vacants à des acteurs à impact.

5 objectifs de performance ESG

Nous avons fixé 5 objectifs de performance couvrant les 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) :

- 1) Atténuation au changement climatique : Recycler des passoires thermiques en bâtiments à faible consommation énergétique ;
- 2) Répondre à la pénurie de logements; Répondre à la pénurie de logements dans les métropoles par la transformation d'actifs immobiliers obsolètes (bureaux ou friches) en logements ;
- 3) Créer des logements en poursuivant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) grâce au recyclage urbain ;
- 4) Développer l'occupation temporaire sur nos projets immobiliers lors de la phase de vacance au bénéfice d'acteurs de l'économie sociale et solidaire ;
- 5) Intégrer des clauses d'insertion dans les contrats de travaux pour développer la cohésion sociale en facilitant la réintégration sociale et professionnelle de personnes en difficulté.

La performance durable comme performance de fonds

100% des 33 projets de recyclage urbain dans lesquels Novaxia One est investi en 2022 contribuent à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique au sens de la Taxonomie Européenne.

Dans le cadre de sa stratégie ISR et de son objectif d'investissement durable (article 9 du règlement SFDR), Novaxia One transitionne des bâtiments obsolètes ou des friches en les recyclant en bâtiments au plus haut standard de durabilité, que ce soit en France ou en Europe.

2022, c'est plus de 4 000 logements en création ZAN en recyclant des actifs obsolètes et en réduisant significativement leur empreinte carbone. Par ailleurs, Novaxia One a permis de développer 3 projets d'occupation temporaire avec des acteurs à impact.

Méthodes et définitions

Avoir un bilan ZAN ?

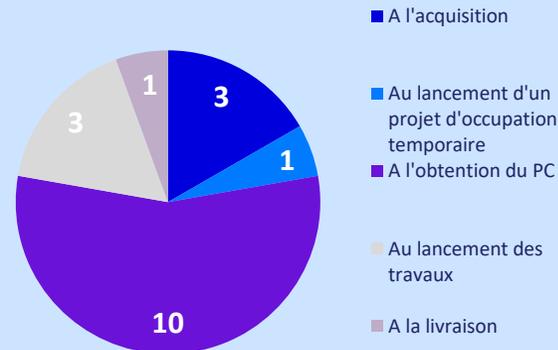
Novaxia One poursuit l'objectif de zéro artificialisation nette des sols et donc d'avoir un bilan ZAN. Novaxia One bâtit sur des terres déjà artificialisées en milieu urbain et renature ces parcelles grises en désartificialisant. Le bilan ZAN c'est comparer la surface végétale au sol avant projet et après projet. Si le bilan est positif cela veut dire qu'on a renaturé la parcelle.

La performance énergétique ?

La performance énergétique évaluée dans les indicateurs correspond aux consommations énergétiques direct du bâtiment (scope 1 et 2) présentes dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) ou estimée.

Les évaluations ESG et leur évolution ?

Novaxia One réalise des opérations de recyclage urbain. En achetant des biens obsolètes pour les recycler en immeubles neufs. Au cours de la vie du projet, son évaluation ESG évolue à chacune des étapes clés. Elle commence généralement très bas à l'acquisition et ensuite les critères sont réévalués au fur et à mesure des étapes du projets. Le nombre de critères réévalués par phase est représenté dans le graphique ci-dessous :



Qu'est ce que l'occupation temporaire ?

Avant la phase de recyclage (phase de travaux), Novaxia One met à disposition ses actifs immobiliers vacants, quand cela est possible, à des porteurs de projets innovants : associations, collectifs d'artistes, acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire... Cette démarche permet de rendre les biens utiles pour le territoire en attendant le projet pérenne

Les icônes sur les fiches actifs ?



Ces icônes permettent de repérer les 5 plus gros projets en terme de m² projetés, les 5 projets avec l'évaluation ESG la plus basse et les 5 projets avec l'évaluation ESG la plus haute.

Le mieux est l'ami du bien

30

PROJETS IMMOBILIERS *

406 400 m²

DE SURFACE PROJETEE

Présence de Novaxia One en France

(en % des fonds propres investis)



- Région (12 %)
- Ile-de-France (66 %)
- Paris (8 %)
- Etranger (14 %)

Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

41 / 100

+ 33
VS EVALUATION
INITIALE

- 22
VS EVALUATION
CIBLE (63/100)

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR INITIALE	VALEUR PROJETS 2022	EVOLUTION
Environnement	Part de projets de réhabilitation partielle ou totale		38 %	
Environnement	Bilan Pleine terre *	22 549 m ²	57 005 m ²	+ 34 456 m ²
Environnement	Performance énergétique (kWh _{EF} /m ² .an)	229	76	- 152
Environnement	Performance énergétique (kgCO ₂ e /m ² .an)	24	6	- 18
Social	Nombre de logements créés		+ 4 625	
Social	Nombre de logements sociaux créés		+ 791	
Social	Proximité aux transports en commun (<500m)		549 m 87 % transports publics ferrés	
Social	L'actif est-il accessible au PMR		60 %	
Gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire *		4	+ 2 en 2022
Gouvernance	Projets dont les contrats de construction inclus des clauses d'insertion professionnelle		17 % 2 230 heures	

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

→ Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisé par m² pour les indicateurs énergétiques

Des données ordonnées

EVALUATION ESG MOYENNE PONDÉRÉE DU PORTEFEUILLE

41 / 100

+ 33
VS EVALUATION
INITIALE

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2022 (/100)	PHASE PROJET
Maisons-Alfort, Cadiot	Logements	6	51	En travaux
Boulogne Billancourt, Gallo	Bureaux	9	53	PC déposé
Clichy, Boréales	Logements	6	56	En travaux
Bordeaux, Marionneau	Logements	4	54	En travaux
Paris, Desnouettes	Logements	11	44	En travaux
Bagnolet, Gallieni	Bureaux	6	58	En travaux
Paris, Caillaux	Logements	9	53	PC purgé
Bondy, Liberté	Logements	9	9	Commercialisation
Neuilly, Peretti	Logements	9	41	PC déposé
Saint Germain en Laye, Témara	Logements	3	53	PC déposé
Saint Denis, La Briche	Logements	6	16	En montage
Bry sur Marne	Activité	6	18	En exploitation
Villeurbanne, Tonkin	Logements	11	51	PC déposé
La Rochelle, Mail	Logements	11	24	En montage
Toulouse, Achille	Logements	11	52	PC déposé
Clichy, Olof Palme	Logements	6	11	En montage
Saint Germain en Laye, Gaudines	Logements	8	64	PC déposé

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2022 (/100)	PHASE PROJET
Alfortville, Babeuf	Logements	4	64	PC déposé
Val d'Isère, Bâlme	Logements	13	46	PC purgé
Aubervilliers, Rechossière	Logements	6	48	PC déposé
Noisy le Grand, Passerelle	Logements	3	5	En montage
Massy, Galvani	Logements	4	54	PC purgé
Puteaux, Wallace	Logements	8	16	En montage
Luxembourg, Scillia	Logements	4	44	PC déposé
Ris-Orangis, Langevin	Commerce	6	8	En exploitation
Nanterre, Egalité	Logements	13	13	PC à l'étude
Nanterre, Egalité	Logements	10	19	PC à l'étude
Saint-Jean-De-Braye, Ampère	Activité	6	26	PC à l'étude
Arcueil, Aristide Briand	Logements	9	22	PC à l'étude
Bezons, Rameau	Logements	9	31	PC à l'étude
Antony, Kennedy	Logements	9	49	PC déposé

Les évaluations sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancement des projets

Evaluation minimale Projets de logements = 51 ; Projets Tertiaire = 44

Des projets livrés



EVALUATION ESG MOYENNE PONDÉRÉE DES PROJETS LIVRES

50 / 100

+ 41
VS EVALUATION
INITIALE

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	Fonds	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG A LA LIVRAISON (/100)	Surface du bâtiment obsolète (m ²)	Surface transformée (m ²)	Réhabilitation	Performance énergétique (kWhEF/m ² .an)		Surface de pleine terre (m ²)	Nombre de logements créés	Dont logements sociaux	Occupation temporaire
								Initiale	Finale				
Levallois-Perret, Jaurès	Logement	One	5	42	6 650	6 674	Non	220	78	161	110	0	Non *
Bagneux, Aristide Briand	Logement	One	11	53	15 489	18 878	Non	60	70	1 692	402	47	Non *

* La stratégie d'occupation temporaire a été développée a posteriori de l'acquisition de ces actifs.

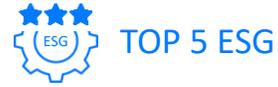


NOS

FICHES

PROJETS

Gaudines, Saint-Germain-en-Laye



Recyclage de bureaux obsolètes en un projet mixte incluant la création de logements, avec la création de + 1 300m² de pleine terre à 6 min à pieds d'une gare.

64
SUR
100



Note ESG initiale : **8 /100**

Note ESG cible : **80 /100**

Phase du projet
PC déposé

Réhabilitation
Partielle

Bilan ZAN vs. État initial
+ 1 336 m² de pleine terre

Nombre de logements
+ 45

Logements sociaux
+ 11

Occupation temporaire
A l'étude

Insertion professionnelle
Prévue

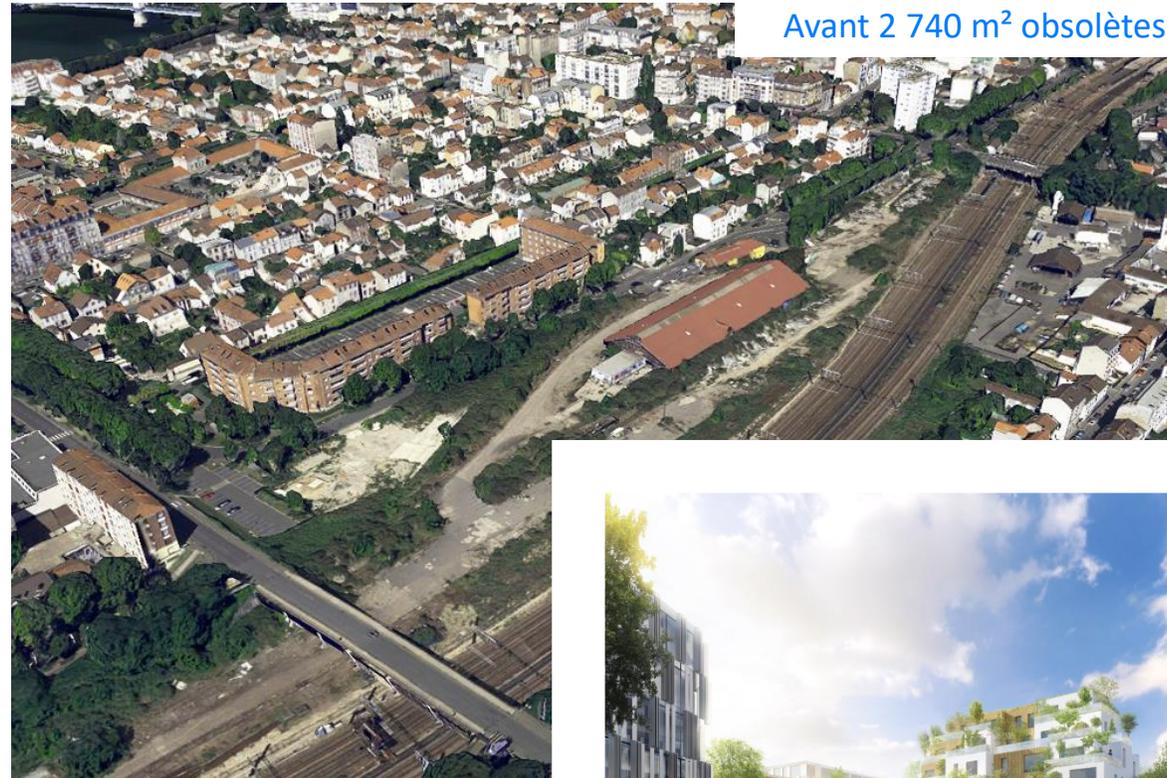
Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Fontainebleau, Alfortville

Recyclage d'une ancienne friche industrielle SNCF en vue d'une transformation en logements, avec dépollution et revalorisation du terrain permettant de créer plus de 3 000m² de pleine terre.

57
SUR
100



Note ESG initiale : 4 /100

Note ESG cible : 62 /100

Phase du projet
PC déposé

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
+ 3 222 m² de pleine terre

Nombre de logements
+ 358

Logements sociaux
+ 20

Occupation temporaire
Non

Insertion professionnelle
Non

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Marionneau, Bordeaux

Recyclage d'un garage et d'un café vétuste en vue de réaliser un projet mixte de logements et de bureaux. Le projet permet de créer des espaces favorables à la biodiversité dans ce quartier de Bordeaux.

54
SUR
100



Avant 4 070 m² obsolètes

Après 5 142 m² transformés

Note ESG initiale : 4 /100

Note ESG cible : 60 /100

Phase du projet
En travaux

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
+ 450 m² de pleine terre

Nombre de logements
+ 21

Logements sociaux
0

Occupation temporaire
Non

Insertion professionnelle
Non

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

La Briche, Saint-Denis



TOP 5 m²



TOP 5 à booster

Recyclage d'une friche dans le cadre d'une mutation générale du quartier pour créer des logements. Le projet permettra de construire 581 logements tout en recréant des espaces favorables à la biodiversité.

16
SUR
100



Avant 20 950 m² obsolètes



Après 40 000 m² transformés

Note ESG initiale : **6 /100**

Note ESG cible : **76 /100**

Phase du projet
En montage

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
+ 4 720 m² de pleine terre

Nombre de logements
+ 581

Logements sociaux
+ 290

Occupation temporaire
Non

Insertion professionnelle
A l'étude

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Louis Rameau, Bezons



Recyclage de locaux d'activité obsolètes et de bureaux des années 1970 en logements, permettant de requalifier ce quartier en créant plus de 3 000m² de pleine terre.

31
SUR
100



Note ESG initiale : 9 /100

Note ESG cible : 60 /100

Phase du projet
En montage

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
+ 3 069 m² de pleine terre

Nombre de logements
+ 573

Logements sociaux
+ 172

Occupation temporaire
Non

Insertion professionnelle
A l'étude

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Égalité, Nanterre



TOP 5 m²



TOP 5 à booster

Recyclage de bureaux vacants en logements de haute performance énergétique, par la rénovation de l'intégralité du bâtiment, permettant une réduction d'émissions de CO₂ conséquente.

19
SUR
100



Avant 17 723 m² obsolètes

Perspective non disponible

Après 31 001 m² transformés

Note ESG initiale : **10 /100**

Note ESG cible : **74 /100**

Phase du projet
En montage

Réhabilitation
Totale

Bilan ZAN vs. État initial
Pas d'artificialisation

Nombre de logements
+ 445

Logements sociaux
+ 178

Occupation temporaire
A l'étude

Insertion professionnelle
A l'étude

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Wonder Building, Bagnolet

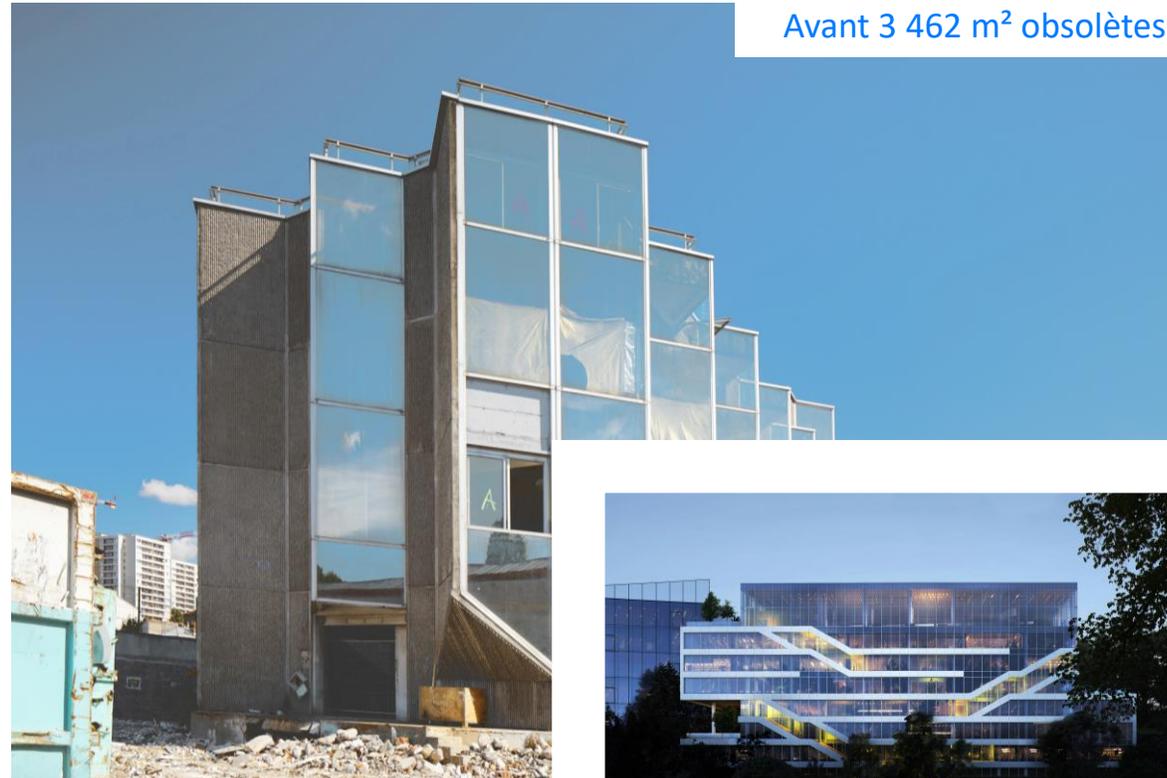


TOP 5 m²



TOP 5 ESG

Recyclage d'un site tertiaire vide et obsolète en bâtiment de bureaux de nouvelle génération en structure bois, au plus haut niveau d'exigence environnementale.



Avant 3 462 m² obsolètes

Après 25 783 m² transformés

Note ESG initiale : 6 /100

Note ESG cible : 56 /100

Phase du projet
En travaux

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
+ 1 003 m² de pleine terre

Nombre de logements
0

Logements sociaux
0

Occupation temporaire
Oui

Insertion professionnelle
Oui

58
SUR
100

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Boréales, Clichy



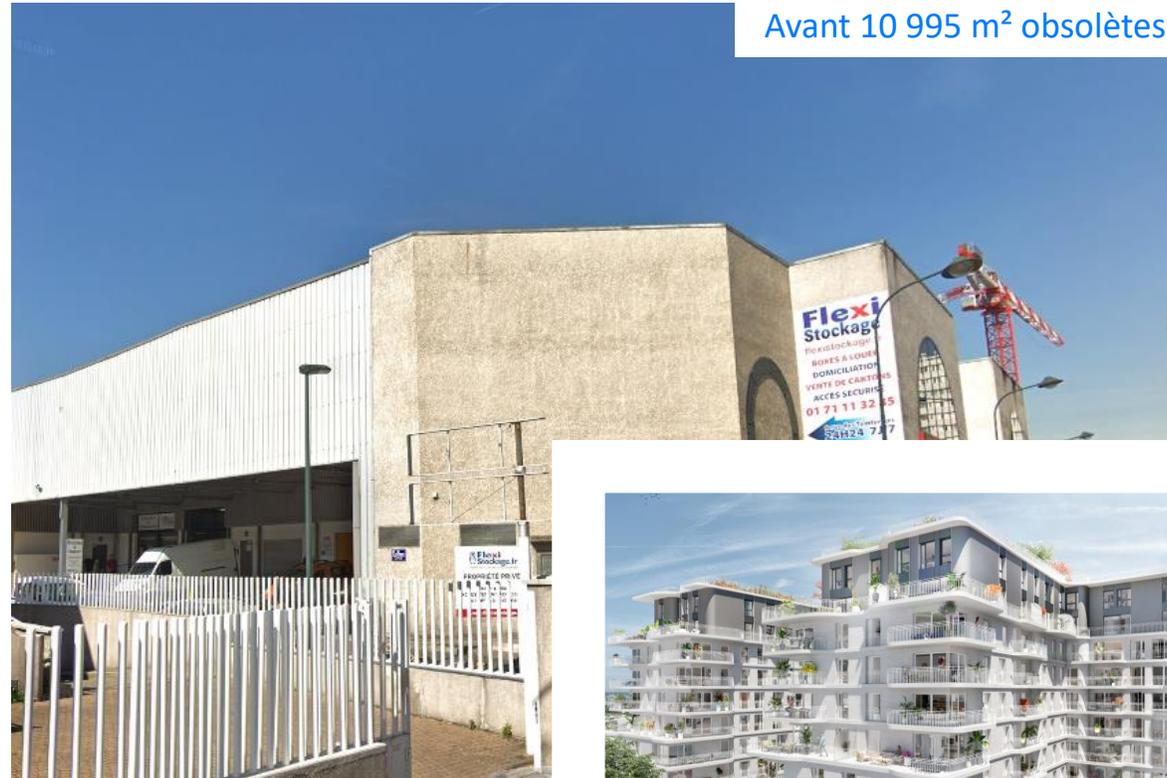
TOP 5 m²



TOP 5 ESG

Recyclage d'un
entrepôt obsolète en
cœur de ville qui
permet de construire
+300 logements sans
artificialiser les sols.

46
SUR
100



Avant 10 995 m² obsolètes

Après 25 098 m² transformés

Note ESG initiale : 6 /100

Note ESG cible : 53 /100

Phase du projet
En travaux

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
Pas d'artificialisation

Nombre de logements
+ 306

Logements sociaux
0

Occupation temporaire
Non

Insertion professionnelle
Non

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Passerelle, Noisy-le-Grand

Recyclage d'un site tertiaire obsolète en bâtiments résidentiels. Le projet permet de construire + 400 logements tout en renaturant + 4 100m² de pleine terre.



Avant 4 010 m² obsolètes



Perspective non disponible

Après 24 700 m² transformés

Note ESG initiale : 3 /100

Note ESG cible : 56 /100

5
SUR
100

Phase du projet
En montage

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
4 166 m² de pleine terre

Nombre de logements
+ 410

Logements sociaux
0

Occupation temporaire
Non

Insertion professionnelle
A l'étude

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Olof Palme, Clichy



TOP 5 à booster

Recyclage d'un ensemble de bâtiments de bureaux pour développer un projet de logements. Ce projet permettra de créer près de 300 logements à seulement 8 min à pieds du métro et RER.

11
SUR
100



Avant 3 071 m² obsolètes



Après 17 476 m² transformés

Note ESG initiale : **6 /100**

Note ESG cible : **66 /100**

Phase du projet
En montage

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
Pas d'artificialisation

Nombre de logements
+ 292

Logements sociaux
0

Occupation temporaire
Non

Insertion professionnelle
A l'étude

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Richard Wallace, Puteaux

Recyclage d'un ensemble de bâtiments obsolètes pour développer un projet de logements, tout en recréant 250 m² de pleine terre en zone urbaine.

16
SUR
100



Avant 1 000 m² obsolètes

Perspective non disponible

Après 4 392 m² transformés

Note ESG initiale : **8 /100**

Note ESG cible : **74 /100**

Phase du projet
En montage

Réhabilitation
Non

Bilan ZAN vs. État initial
+ 253 m² de pleine terre

Nombre de logements
+ 73

Logements sociaux
0

Occupation temporaire
Non

Insertion professionnelle
A l'étude

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2022

Les investissements réalisés par Novaxia One ne préjugent pas des investissements futurs.

Une stratégie d'impact tout au long de la vie du bâtiment

L'objectif ? Activer au maximum les m² vacants pendant la période de portage des actifs de Novaxia ONE.

La solution Novaxia ? L'urbanisme transitoire !

En 2022, sur Novaxia ONE, **2 bâtiments ont été mis à disposition d'acteurs à impact.**

2 occupations temporaires, qui ont permis d'activer 300 m² vacants, et ont généré un impact au-delà des lieux...

Novaxia ONE met à disposition avec gratuité de loyer un atelier aux Hôtels Solidaires

Ce collectif a réinventé ce lieu en ateliers de surcyclage d'une part, et pour le stockage des produits issus des collectes solidaires, pour **créer du lien social**.

Boulogne-Billancourt Le Gallo

EN 2022, QUEL BILAN ?

- **20 000 personnes uniques aidées** par des dons matériels (dont 65000 dons de produits d'hygiène)
- 3 ETP, dont **2 créations d'emploi en insertion**
- **10 bénévoles par collecte**, environ **80 à l'année**
- **250 kilos de textile** récupérés

« L'accès à ces locaux nous permet d'accepter des quantités de dons de produits d'hygiène plus importants, que nous n'aurions pas pu stocker auparavant. Cela a facilité la création de l'Atelier Solidaire qui n'aurait pas vu le jour si rapidement autrement. »

Karine Sadaka, Directrice des Hôtels Solidaires



- Thématique : Social et caritatif
- Superficie : 80 m² exploités
- Durée : 18 mois

Novaxia ONE met à disposition avec gratuité de loyer un atelier aux Hôtels Solidaires

Né de la coopération de trois associations, le projet fera vivre ce lieu avec une ressourcerie et des ateliers de réparation, ayant pour objectif la création de lien social et intergénérationnel.

La Rochelle Le Mail

EN 2022, QUEL BILAN ?

- Action coordonnée de **3 associations dans un même lieu**
- **6 personnes** travaillent sur le site (3 associations) dont 2 de La Croisée
- **Environ 20 bénévoles** ont aidé à l'organisation du lieu
- **Environ 150 personnes** intéressées par les locaux d'artistes proposés.

« L'offre de Novaxia est une très belle opportunité pour un projet associatif comme le nôtre. La Maison du mail a besoin d'un espace physique, et l'accès au foncier est très difficile sur la commune de la Rochelle, pour les particuliers comme les professionnels ».

*Mathilde Brugier, co-fondatrice de
La Maison du Mail*



- Thématique : Social et caritatif
- Superficie : 250 m²
- Durée : 8 mois

Gestion des risques



Risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction

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

Les projets immobiliers portés par le fonds sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale.



Risques physiques liés à la perte de biodiversité

Par son activité, Novaxia One prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Toutefois, le fonds a vocation à revendre ses actifs postérieurement à la transformation et ne prévoit pas de les détenir sur le long terme.

En outre, il s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), et à la valorisation des projets en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées



Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire

Le fonds Novaxia One s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacance avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire. Par conséquent le fonds s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance du fonds.

Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.



Vous voulez connaître tous les détails ?
Ou vous avez tout simplement une insomnie ?
(Re)découvrez la note d'information de ONE.

[HOP](#)

États des lieux des aléas



THÉMATIQUES	INCIDENCES NÉGATIVES	PRISE EN COMPTE DANS LES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT
Climat	Energies fossiles	La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les transformer. Les actifs de Novaxia One n'ont pas vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. 0% des actifs sous gestion sont exposés aux combustibles fossiles.
	Efficacité énergétiques des bâtiments	La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les transformer. La société vise l'acquisition de bâtiments pouvant avoir une très faible efficacité énergétique et cela dans le but de les recycler, soit par une réhabilitation lourde, soit par la démolition et la construction d'un nouvel ensemble immobilier ayant une performance énergétique en cohérence avec les standards actuels.
	Augmentation des transports des usagers	La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun.
Ressources	Démolitions, destruction de ressources et gaspillage de matières premières	La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la destruction de ressources utilisées par le passé et qui aurait encore pu servir. Afin de limiter son impact, Novaxia One étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement son impact sur l'environnement par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction. Par ailleurs, la société vise à développer le réemploi de matériaux afin de limiter le gaspillage de matières premières. Pour cela, Novaxia One met en place un diagnostic réemploi en amont du lancement des travaux de démolition.
	Démolition, création de déchets	La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la création de nombreux déchets devant être extraits du site et traités/enfouis. Afin de limiter son impact, Novaxia One étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement la création de déchets par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction.
	Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique)	Le secteur de la construction est consommateur en ressource ayant un impact sur l'environnement. En particulier, l'utilisation de béton génère beaucoup d'émission de gaz à effet de serre du fait de la présence de ciment dans sa composition. Le béton est aussi composé de sable, une ressource qui tend à se raréfier. Afin de limiter son impact sur l'environnement la société développe des projets utilisant des alternatives au béton, tel que les matériaux biosourcés (bois) ou le béton bas carbone.
Biodiversité	Artificialisation des terres	70% de l'artificialisation des sols en France est liée à la construction d'habitats. La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, la société recycle le foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
	Destruction d'habitats	La dégradation des espaces naturels liée à la construction de nouveaux ensembles immobiliers est un enjeu majeur de la Biodiversité. La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact du secteur de l'immobilier sur la destruction d'habitats.

Alignement à la Taxonomie Verte Européenne

Comment recyclage urbain rime avec Taxonomie ?

Le fonds Novaxia ONE contribue principalement à l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique**, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (adaptation aux changements climatiques, utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, transition vers une économie circulaire, prévention et la réduction de la pollution, protection, restauration de la biodiversité et des écosystèmes) en suivant le principe dit « DNSH » (qui n'impacte pas négativement), et respecte les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Novaxia ONE transforme des actifs immobiliers obsolète en actif vert au sens de la Taxonomie pour créer de la valeur financière et des bénéfices concrets pour l'environnement (climat, gestion de l'eau, biodiversité et les usagers en développant des projets conformes aux critères définis par le règlement Taxonomie Européenne.

A l'acquisition, un actif qui entre dans le portefeuille de Novaxia ONE est par nature non aligné à la Taxonomie. Notre impact est de transitionner cet immeuble en actif vert via le dépôt d'un permis de construire aligné avec les critères durables de la Taxonomie et d'assurer son développement.



Quels objectifs d'alignement à la Taxonomie du fonds Novaxia ONE ?

% à date	% potentiel 2024**	% minimum cible
0 %*	7 %	5 %

Qu'est-ce qu'un % d'alignement d'un fonds à la Taxonomie ?

- Un ratio portant sur l'ensemble des projets portés par le fonds par rapport à **des critères de construction durable** définis par la Taxonomie
- Un projet immobilier est considéré comme aligné à la Taxonomie s'il **répond aux critères de** :
 - **Performance** (énergétique, économie en eau, étanchéité et isolation),
 - **Résilience** (risques climatique, cycle de vie, écologique, réversibilité, dépollution),
 - **Chantier durable** (valorisation des déchets, exclusion des polluants, matériaux peu émissifs, chantier à faibles nuisances),
 - **Biodiversité** (ZAN, intégration de solutions fondées sur la nature)

$$\% = \frac{\text{Valeurs des actifs alignés (valident tous les critères) avec PC déposé}}{\text{Valeurs de l'ensemble des actifs du portefeuille}}$$

* Encore peu de projets embarqués sur Novaxia ONE ont un PC déposé

** Projection sur la base des projets embarqués, ne garantissant pas de l'atteinte de la cible



Novaxia | one

One, Société en commandite par
actions à capital variable-
R.C.S. Paris 879 646 891

Novaxia
investissement

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