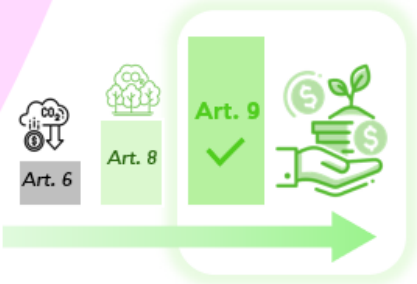
Novaxia | VISTA



Un fonds Article 9 au sens de la SFDR, le + haut niveau de durabilité européen

(règlement UE 2019/2088)

100% d'investissements durables, hors liquidités

Objectif d'investissement durable

Investir dans le recyclage urbain, pour contribuer à **l'atténuation du changement climatique** en :

- Réduisant **l'obsolescence énergétique** du parc immobilier
- S'alignant à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris
- Garantissant des projets qui respectent l'objectif ZAN

➡ **Donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville**

ESG

Améliorer l'existant…

Stratégie de rendement

	INITIAL	2024	CIBLE
Performance énergétique ($kWh_{EF}/m^2.an$)	609	585	426
Intensité carbone ($kgCO_{2eq}/m^2.an$)	101	99	71
Part d'actifs alignés CRREM	33%	33%	100%
Part d'actif monitorés	0%	33%	100%

Stratégie Développement

	AVANT	APRÈS
Performance énergétique ($kWh_{EF}/m^2.an$)	*– Friche –*	630
Intensité carbone ($kgCO_{2eq}/m^2.an$)	*– Friche –*	32
Surface de pleine terre par rapport à la parcelle	22%	31%
Création de laboratoires (m^2)	0	69 500

En allant plus loin que la règlementation

Les projets de Développement de nouveaux actifs dédiés au secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir seront alignés aux exigences de la Taxonomie Européenne et aux meilleures pratiques de construction durable du marché.

31/12/2024

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

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

Nom du produit :
Novaxia VISTA

Identifiant de l'entité juridique :
Novaxia Investissement

Objectif d'investissement durable

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

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●● ☒ **Oui**	●○ ☐ **Non**
☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 90% (hors liquidités)	☐ Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables.
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE
☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE
	☐ Avec un objectif social
☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : entre 5 et 10% (hors liquidités)	☐ Il promeut les caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables.**

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

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

Au 31.12.2024 le fonds est constitué de 86% d'investissement durable et de 14% de liquidités. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia VISTA, hors liquidités, sont des investissements durables.

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

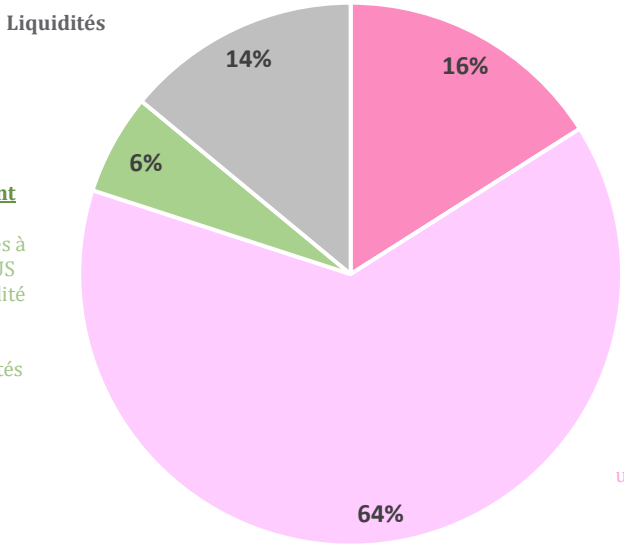
Pour ce faire, Novaxia VISTA est constitué de plusieurs poches d'actions immobilières répondant à différents objectifs environnementaux ou sociaux, à savoir :

- **Objectif d'investissement Environnemental : 90%**
  - Développement Recyclage Urbain :
    L'objectif de ces investissements est d'acquérir des immeubles vétustes ou du foncier dégradé (friches polluées) en zone urbaine et de recycler ces fonciers en bâtiments performants neufs ou réhabilités dédiés aux sciences de la vie et des technologies d'avenir.

  - Exploitation durable d'actif sous gestion :
    L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs concourant aux secteurs des sciences de la vie et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris.

- **Objectif d'investissement Social : 5-10%**
  - Entreprises ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Social).
    L'objectif de ces investissements est d'investir dans des structures solidaires à impact social agréées ESUS.

La répartition des investissements réalisés par Novaxia VISTA au cours de la période 2024 est présentée sur le schéma ci-dessous.



Objectif d'investissement Environnemental – Construction :
Acquérir des immeubles vétustes ou des friches en zone urbaine et recycler ces fonciers en bâtiments performants neufs ou réhabilités dédiés aux sciences de la vie.

Objectif d'investissement Social :
Investir dans des structures à impact social agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité sociale).
Proposer des solutions immobilières à tarifs décotés aux acteurs à impact.

Objectif d'investissement Environnemental – Exploitation (Direct & Indirect) :
Aligner l'ensemble du parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris.

Par conséquent, **l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia VISTA a été atteint** sur la période 2024 : **93 %** de ses investissements durables suivent un objectif environnemental (hors liquidités) et **7 %** suivent un objectif social (hors liquidités). Ainsi, **100% des investissements du fonds Novaxia VISTA, hors liquidités, sont des investissements durables**.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

		Résultats 2024 – Novaxia VISTA	Référence
Projets de Construction	Surface mise en production d'actifs dédiés au secteur des sciences de la vie (laboratoires & bureaux) (m^2)	69 500	28 600 [i]
	Performance énergétique de l'existant ($kWh_{EF}/m^2.an$)	0	N/A
	Performance énergétique visée ($kWh_{EF}/m^2.an$)	630	1 006 [ii]
	Bilan Pleine terre recréée (m^2)	3 613	N/A [iii]
Gestion d'actifs en exploitation	Performance énergétique du parc à l'acquisition ($kWh_{EF}/m^2.an$)	609	1 253 [iv]
	Performance énergétique du parc au 31.12.2024 ($kWh_{EF}/m^2.an$)	585	
	Performance environnementale du parc à l'acquisition ($kgCO_2/m^2.an$)	101	209 [iv]
	Performance environnementale du parc au 31.12.2024 ($kgCO_2/m^2.an$)	99	

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

		Résultats 2024 – Novaxia VISTA	Référence
Projets de Construction			
Domaine environnemental	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)	0	100
	Performance environnementale de l'existant ($kgCO_2/m^2.an$)	0	N/A
	Performance environnementale visée ($kgCO_2/m^2.an$)	32	167 [ii]
Domaine social	Part d'actifs développés certifiés « Well » (en %)	0	1
	Proximité aux transports en commun (m)	446	1 000 [v]
Domaine gouvernance	Projets dont les contrats de construction inclus des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures) *	0 % / 0 h	N/A [vi]
Gestion d'actifs en Exploitation			
Domaine environnemental	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)	0	100
Domaine social	Proximité aux transports en commun (m)	323	1 000 [v]
Domaine gouvernance	Part des actifs ayant intégré une solution de monitoring des consommations (en %)	33	6 [vii]

** L'ensemble des actifs de développement portés par le fonds Novaxia VISTA ne sont pas encore en phase travaux et donc n'ont pas encore pu réaliser d'insertion professionnelle.*

… et par rapport aux périodes précédentes ?

La comparaison des indicateurs de performance de la **stratégie Article 9** par rapport à l'année 2023 sont présentés ci-dessous.

		Résultats 2023 – Novaxia VISTA	Résultats 2024 – Novaxia VISTA
Projets de Construction	Surface mise en production d'actifs dédiés au secteur des sciences de la vie (laboratoires & bureaux) (m^2)	69 500	69 500
	Performance énergétique de l'existant ($kWh_{EF}/m^2.an$)	0	0
	Performance énergétique visée ($kWh_{EF}/m^2.an$)	630	630
	Bilan Pleine terre recréée (m^2)	3 613	3 613
Gestion d'actifs en exploitation	Performance énergétique du parc à l'acquisition ($kWh_{EF}/m^2.an$)	609	609
	Performance énergétique du parc au 31.12 ($kWh_{EF}/m^2.an$)	634	585
	Performance environnementale du parc à l'acquisition ($kgCO_2/m^2.an$)	101	101
	Performance environnementale du parc au 31.12 ($kgCO_2/m^2.an$)	109	99

La comparaison des autres indicateurs de la **stratégie ESG** du fonds Novaxia VISTA par rapport à l'année 2023 sont présentés ci-dessous :

		Résultats 2023 – Novaxia VISTA	Résultats 2024 – Novaxia VISTA
Projets de Construction			
Domaine environnemental	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)	0	0
	Performance environnementale de l'existant ($kgCO_2/m^2.an$)	0	0
	Performance environnementale visée ($kgCO_2/m^2.an$)	32	32
Domaine social	Part d'actifs développés certifiés « Well » (en %)	0	0
	Proximité aux transports en commun (m)	446	446
Domaine gouvernance	Projets dont les contrats de construction inclus des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures) *	0 % / 0 h	0 % / 0 h
Gestion d'actifs en Exploitation			
Domaine environnemental	Part d'actifs développés certifiés BREEAM Very Good (ou équivalent) (en %)	0	0
Domaine social	Proximité aux transports en commun (m)	323	323
Domaine gouvernance	Part des actifs ayant intégré une solution de monitoring des consommations (en %)	33	33

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

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

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

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

#	Indicateurs (incidences négatives)	Elément de mesure	2022	2023	2024	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1/a*	Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%	0%	0%	L'activité de Novaxia VISTA consiste à développer des projets immobiliers ou acquérir des immeubles existants dédiés aux acteurs de sciences de la vie (bureaux et laboratoires) à partir de fonciers tertiaires obsolètes. Ils n'auront pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			0%	0%	0%	
2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	100%	100%	100%	Novaxia VISTA vise deux stratégies *Best in Progress* : 1) acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia VISTA. De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par l'obtention du permis de construire, la durée d'exposition à un actif immobilier inefficace énergétiquement durera le temps de la phase de portage qui court entre 1 et 3 ans. 2) acquérir des actifs immobiliers existants pouvant être peu efficace énergétiquement. Dans ce cas-ci, le fonds travaillera à positionner l'actif immobilier sur une trajectoire alignée avec les Accords de Paris.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (Permis de Construire déposé)	0%	0%	0%	
3/a	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale avant projet (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	93%	89%	90%	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia VISTA recyclera du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
3/b	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale après projet de recyclage urbain (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	83%	85%	86%	

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

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

Les principes relatifs aux droits humains sont bien applicables aux différentes parties prenantes, gestionnaires et prestataires de travaux, qui interviennent en phase d'exploitation sur les actifs immobiliers sous gestion. A titre d'exemple, des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.
En cohérence avec les principes d'investissement durable poursuivis par les UN PRI *(Principles for Responsible Investment)*, auxquels la société de gestion a adhéré en 2021, Novaxia Investissement agit pour la protection et dans le respect des droits de l'homme et des questions sociales, en intégrant les objectifs financiers à l'obtention de résultats positifs pour les travailleurs, les communautés et la société.
De plus, 100% des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Custumer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.

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

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

Par exemple, en vue de limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols, le produit financier Novaxia VISTA suit une politique ZAN+, c'est-à-dire qu'il s'engage à investir dans des projets permettant, à l'échelle du fonds, de recréer de la pleine terre en désartificialisant certains espaces bitumés. Par conséquent, en s'appuyant sur l'analyse ESG de l'équipe ISR, le Comité d'investissement écarte les projets qui artificialisent trop de surface de foncier.

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

Afin de gérer au mieux les PAI de ces actifs détenus sous gestion, Novaxia VISTA déploie la solution iQspot sur ses actifs, qui permet de remonter en temps réel l'ensemble des consommations d'énergie et d'eau sur une plateforme en ligne. Cela permet de mesurer les consommations mais également de déceler toutes les anomalies, de les corriger, et de permettre ainsi la réduction des consommations des immeubles.

Par exemple, sur l'actif Créteil ARS, la consommation d'eau a été diminué de 49% entre 2023 et 2024.

Avant :

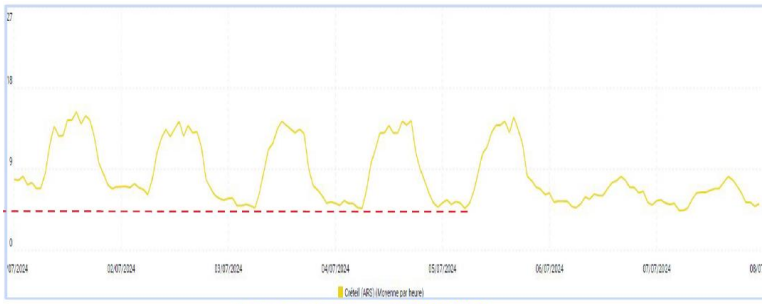
Après :

La gestion des équipements énergétiques est également optimisée afin de diminuer les consommations associées.

Avant :

Semaine **du 01 au 07/04/2024**

Après :



Semaine **du 01 au 07/07/2024**

Un gain énergétique d'environ 7% a pu ainsi être atteint entre les consommations de 2022 et de 2024.

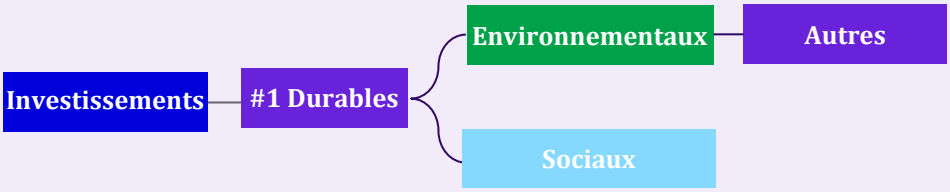
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Poche d'investissement dans des projets de développement	**Immobilier**	**16%**	**France**
Biocitech, Romainville	Immobilier	100%	France
Poche d'investissement dans un patrimoine immobilier	**Immobilier**	**64%**	**France**
Biocitech, Romainville	Immobilier	52%	France
ARS, Créteil	Immobilier	14%	France
DORC, Zuidland	Immobilier	34%	Pays-Bas
Poche d'investissement "solidaire"	**Immobilier**	**6 %**	**France**
Solid'R (agréé ESUS)	Immobilier	100 %	France

**Soit 86%, représentant 100% des investissements hors liquidité.*

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durable** couvre les investissements durables ayant des **objectifs environnementaux ou sociaux**. Tel que présenté dans la première section résultat de ce même document, **100% des investissements du fonds Novaxia VISTA, hors liquidités, sont des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

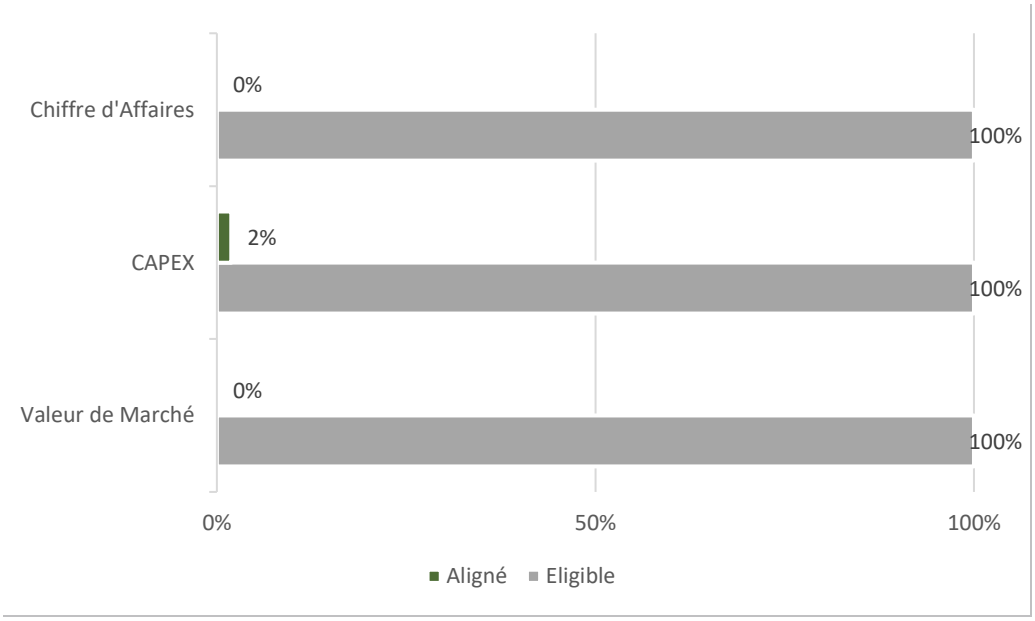
Le fonds Novaxia VISTA opère uniquement dans le secteur de l'immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

100% des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

- 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 7. 2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'alignement des investissements sur la Taxonomie, hors obligations souveraines*, est présenté sur le graphique suivant.
A date, l'unique projet de développement du fonds étant encore en phase de montage, il ne peut pas être aligné à la Taxonomie. En effet, un projet de développement peut être considéré comme aligné à la Taxonomie, si un permis de construire aligné aux exigences est déposé. C'est la conception et la réalisation du projet immobilier par le fonds qui permettra d'en faire un projet immobilier aligné avec les critères de la Taxonomie.
Concernant les actifs détenus sous gestion, le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre vers une trajectoire climatique alignée avec les accords de Paris. C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie.
Au 31.12.2024, les trois actifs détenus en gestion ne respectent pas les exigences en catégorie 7.7 (TOP15%).



**Le fonds n'a pas investi dans des obligations souveraines*.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE[1] ?

☐ Oui

☐ Gaz fossile ☐ Energie nucléaire

☒ Non

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Novaxia VISTA	2022	2023	2024	Commentaires
KPI Valeur de Marché	0%	11%	0%	Au 31/12/2024 : 1. Sur sa poche de développement, le fonds n'a pas encore déposé de Permis de Construire. Par conséquent cette poche est constituée à date d'une friche obsolète. Lorsqu'un Permis de Construire aligné à la Taxonomie sera déposé cela augmentera le KPI %Valeur de Marché. 2. Sur sa poche de rendement, le fonds ne détient pour le moment aucun immeuble répondant aux critère 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15%). L'année dernière, un des immeubles sur trois, très performant, était aligné à la taxonomie européenne. Cette année, le seuil des TOP 15% étant plus exigent que 2023, l'actif ne répond plus à ce critère, mais demeure toutefois très performant énergétiquement.
KPI Chiffre d'affaires	0%	35%	0%	Entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024, Novaxia VISTA a généré du Chiffre d'affaires uniquement grâce aux loyers des actifs détenu en gestion. Si un immeuble n'est pas aligné à la Taxonomie, alors ses loyers ne sont pas considérés comme du Chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie car associés à des immeubles obsolètes. En 2024, aucun actif immobilier détenu en direct était aligné à la Taxonomie, ce qui ne permet pas de valoriser les loyers.
KPI CAPEX[2]	0%	45%	2%	Au cours de l'année 2024, très peu de capex verts au sens de la taxonomie européenne ont été déployés sur les actifs détenus par le fonds. La priorité a été donnée à des capex nécessaires à l'amélioration de l'entretien et de la maintenance, non valorisable dans ce KPI.

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

[2] [2] *CAPEX : dépense d'investissement de capital*

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

A date du 31/12/2024, 100% des investissements durables réalisés par Novaxia VISTA, hors liquidités, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas encore aligné sur la Taxonomie de l'UE.

Concernant les projets de recyclage urbain, l'existant (bâti/friche) est par nature obsolète techniquement. C'est la conception et la réalisation du projet immobilier par le fonds qui permettra d'en faire un projet immobilier aligné avec les critères de la Taxonomie. Un actif peut être considéré comme aligné avec la Taxonomie à partir du moment où le Permis de Construire qui décrit et définit les caractéristiques techniques du projet est déposé et est en accord avec les critères de la Taxonomie. A date du 31.12.2024, aucun Permis de Construire n'a été déposé, ce qui explique pourquoi les projets ne peuvent pas encore être reconnus comme étant alignés à la Taxonomie Européenne.

Concernant les actifs en détention, la stratégie de Novaxia VISTA vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre à s'aligner à une trajectoire climatique compatible avec les accords de Paris. C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

En 2024, 6% du portefeuille de Novaxia VISTA vise à la réalisation d'un objectif social. Le fonds Novaxia VISTA a obtenu le label Finansol, démontrant son **engagement à investir entre 5 et 10%** de son encours dans des structures à **impact social** agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité sociale).

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds Novaxia VISTA n'a pas investi dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais a maintenu une poche de liquidités qui correspond au 31.12.2024 à 14% de son portefeuille.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

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

Concernant les projets immobiliers, le fonds a pour stratégie d'investissement la création de laboratoires, tout en respectant un **objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN).** Chaque foncier existant est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'Article 9 lors du passage en Comité d'investissement. Une **grille d'analyse ESG** permet d'obtenir une note d'évaluation sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un **plan d'amélioration**

de l'actif immobilier, en vue d'augmenter sa notation globale. Une stratégie ESG est ainsi établie afin d'améliorer la performance de l'actif grâce au projet de recyclage urbain. L'équipe Développement Durable est ensuite présente auprès des Responsables de Programmes afin d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle des engagements. Pour ce faire, des **formations spécifiques aux objectifs ISR, Article 9 et Taxonomie Européenne** sont réalisées pour accompagner les équipes. Des points collectifs et individuels réguliers sont organisés afin de suivre chaque projet et garantir l'atteinte des exigences.

D'autre part, à travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia VISTA prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG spécifique. Elle vise ainsi à **réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion** sur l'ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique compatible aux Accords de Paris via l'outil CRREM. Pour ce faire, des audits énergétiques sont menés pour chaque actif afin d'établir des plans d'action concrets de **réduction énergétique** et d'implémentation d'**énergie décarbonée**. Un déploiement de solution de pilotage, suivi et analyses des consommations sur l'ensemble des bâtiments a été initié afin de pouvoir optimiser au mieux une exploitation durable de chaque actif. L'équipe Développement Durable travaille conjointement avec les équipes d'Asset Management de Novaxia Investissement pour mener à bien l'intégration de l'ensemble des **exigences ISR et Article 9** dans la stratégie d'amélioration des actifs.

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds VISTA : Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia VISTA.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

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

[i] La thématique d'investissement de Novaxia VISTA vise à répondre à une pénurie d'immobilier adapté au secteur des sciences de la vie et de la recherche (laboratoires).
[ii] Cette valeur est issue d'une étude théorique réalisée par le Programme ECOLab, représentant un bâtiment très performant composé à 70% de laboratoires et 30% de bureaux (IFP Energies Nouvelles et ER2I Ingénierie).
[iii] Novaxia Investissement a pris la décision de ne commercialiser que des fonds ayant une stratégie ZAN, en anticipant ainsi la nouvelle réglementation qui impose d'être ZAN d'ici fin 2040.
[iv] Cette valeur est issue d'un benchmark réalisé sur 890 laboratoires aux Etats-Unis et adapté théoriquement au contexte français, ainsi que des benhmark issus de l'OID et de Deepki.
[v] Du fait de la stratégie de recyclage urbain de Novaxia Investissement, nous favorisons les projets qui sont au plus proches des nœuds de transport, ce qui permet favoriser l'usage des transports en commun, contribuant ainsi à diminuer l'impact carbone des usagers.
[vi] Dans le cadre de sa stratégie Solidaire, Novaxia Investissement souhaite pousser la démarche d'insertion professionnelle sur les marchés privés, et non uniquement sur les marchés publics.
[vii] Source : IQSpot