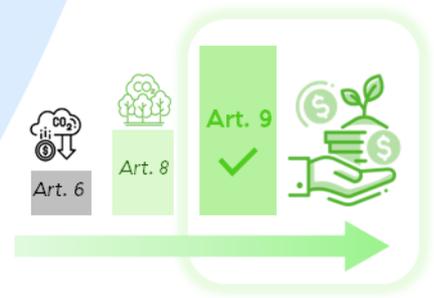


Un fonds **Article 9** au sens de la SFDR,  
le + haut niveau de durabilité européen

(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
- Garantissant des projets qui respectent **l'objectif ZAN**
- Participant à répondre à **la pénurie de logements**

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



**1 million d'€**  
collectés participent à...

Créer 138 m<sup>2</sup> de pleine terre supplémentaire en zone urbaine

Améliorer de 74% la performance énergétique des bâtiments

Produire 19 logements  
Dont 3 logements sociaux

Engendrer 32 tCO<sub>2</sub>eq chaque année sur 50 ans



ESG

## Améliorer l'existant...

Performance énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

Intensité carbone (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an)

Surface de pleine terre par rapport à la parcelle

Création de logements (dont logements sociaux)

AVANT



APRÈS

204

53

21

6

8%

22%

0

4 289



## En allant plus loin que la réglementation

Poids Carbone

RÈGLEMENTATION



Novaxia | one

Construction (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.50ans)

809

781



Exploitation (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.50ans)

611

140



÷ 4

**ANNEXE : MODELE D'INFORMATIONS PERIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHERS 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 ONE

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

## Objectif d'investissement durable

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

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> <input type="radio"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : 100% (hors liquidités) <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b>	<input type="checkbox"/> Il <b>promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> Avec un objectif social</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais <b>ne réalisera pas d'investissements durables.</b>



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

Le produit financier Novaxia ONE, 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**.

Le fonds est constitué de 98% d'investissement durable et d'une poche de liquidités de 2% au 31/12/2024. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia ONE, hors liquidités, sont des investissements durables.

A travers son investissement dans le **recyclage urbain**, Novaxia ONE 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 **répondre à la pénurie de logements**. Novaxia ONE permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières **pour donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville**.

Pour ce faire, Novaxia ONE investit en répondant à **l'objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100% (hors liquidités)**, dans le recyclage urbain.

L'objectif de ces investissements est d'acquérir des immeubles vétustes en zone urbaine et de recycler ces fonciers en bâtiments performants neufs ou réhabilités.

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



Par conséquent, **l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia ONE a été atteint** sur la période 2024 : **100% des investissements du fonds Novaxia ONE, hors liquidités, sont des investissements durables**.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Lors de la période 2024, les investissements réalisés par le fonds Novaxia ONE ont permis de **mettre en production 4 289 logements**, dont **776 logements sociaux** en convertissant des fonciers obsolètes en bâtiments performants. Le recyclage urbain permet de transitionner des immeubles énergivores **en améliorant l'efficacité énergétique au mètre carré de 75% en moyenne**. Ces opérations n'artificialisent aucun espace naturel, agricole ou forestier, et au contraire, **créeront près de 30 000 m<sup>2</sup> de pleine terre** en zone urbaine.

Cela signifie donc que l'argent collecté puis investi par le fonds Novaxia ONE permet de réaliser un impact positif important sur l'environnement et la société.

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

	2024	Référence
Nombre de logements en création	4 289	N/A
Nombre de logements sociaux en création	776	N/A
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	217	Moyenne logement France (OID) = 140 Moyenne bureau France (OID) = 134
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	53	Cible RE 2020 = 85
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	+ 29 499	N/A <sup>i</sup>

De plus, la **qualité ESG du fonds Novaxia ONE** 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.

		2024	Référence
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	23	Moyenne bureaux France (OID) = 11
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	6	Cible RE 2020 = 11 Moyenne logement France (OID)=32
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	456 (à 84% ferré)	N/A <sup>ii</sup>
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	8	N/A <sup>iii</sup>
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures) *	12% / 2 230h	N/A <sup>iv</sup>

\* La majorité des actifs portés en direct par le fonds Novaxia ONE ne sont pas encore en phase travaux et donc n'ont pas encore pu réaliser d'insertion professionnelle.

### ... et par rapport aux périodes précédentes ?

En 2024, Novaxia ONE n’a pas acquis de nouveaux projets immobiliers. La différence entre les KPI de suivis entre 2023 et 2024 provient essentiellement de la mise à jour de la programmation de certaines opérations. Sont reportés ci-dessous les mêmes KPI pour les années antérieures.

	2022	2023
Nombre de logements en création	4 625	4 258
Nombre de logements sociaux en création	791	745
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	229	212
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	76	57
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	+ 34 456	+26 259

		2022	2023
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	24	21
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	6	6
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	496	411
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	4	6
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)*	17% / 2 230h	16% / 2 230h

\* La majorité des actifs portés en direct par le fonds Novaxia ONE ne sont pas encore en phase travaux et donc n'ont pas encore pu réaliser d'insertion professionnelle.

Novaxia ONE a livré 3 ensembles immobilier en 2024 et 3 en 2023 et 2022. Les KPIs de suivi sont présentés ci-dessous :

	Année de livraison	Destination	Evaluation ESG initiale (/100)	Evaluation ESG livraison (/100)	m <sup>2</sup> obsolètes (m <sup>2</sup> SDP)	m <sup>2</sup> recyclés (m <sup>2</sup> SDP)
Levallois-Perret, Jaurès	<2023	Résidentiel	5	42	6 650	6 674
Bagneux, Aristide Briand	<2023	Résidentiel	11	53	15 489	18 878
Galliéni - Bagnolet Avenue Galliéni	<2023	Tertiaire	6	58	3 462	25 783
Marionneau - Bordeaux 45 rue Charles Marionneau	2024	Résidentiel	4	54	4 070	5 142
Desnouettes - Paris 53-55 rue Desnouette	2024	Résidentiel	7	54	3 741	4 042
Clichy - Boreales 37-39-41 rue Médéric	2024	Résidentiel	2	60	10 985	25 098
<b>TOTAL</b>			<b>6</b>	<b>54</b>	<b>44 397</b>	<b>85 617</b>

	Performance énergétique [AVANT]	Performance énergétique [APRES]	Nombre de logements créés	Nombre de logements sociaux créés	Bilan ZAN	Occupation solidaire réalisée
Levallois-Perret, Jaurès	220	78	110	0	161	NON
Bagneux, Aristide Briand	60	70	402	47	1 692	NON
Galliéni - Bagnolet Avenue Galliéni	233	53	0	0	1 003	OUI
Marionneau - Bordeaux 45 rue Charles Marionneau	157	67	21	0	450	NON
Desnouettes - Paris 53-55 rue Desnouette	195	76	45	0	0	NON
Clichy - Boreales 37-39-41 rue Médéric	0	59	306	0	0	NON
<b>TOTAL</b>	<b>144</b>	<b>67</b>	<b>884</b>	<b>47</b>	<b>3 306</b>	<b>1</b>

**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 ONE**

#	Indicateurs concernant les incidences négatives	Élément 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%	<b>0%</b>	L'activité de Novaxia ONE consiste à développer des projets immobiliers à partir de fonciers tertiaires obsolètes (bureaux / écoles / locaux commerciaux). Ils n'ont pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			0%	0%	<b>0%</b>	
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%	<b>100%</b>	La stratégie Best in Progress du fonds Novaxia ONE vise à acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'exposition à l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia ONE. 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/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (Permis de construire déposé)	67%	67%	<b>69%</b>	
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 %	91%	96%	<b>92%</b>	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, Novaxia ONE recycle 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*		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 %	76%	76%	78%	
------	--	--	-----	-----	-----	--

*\*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 Customer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.



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

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

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

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

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



**Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?**

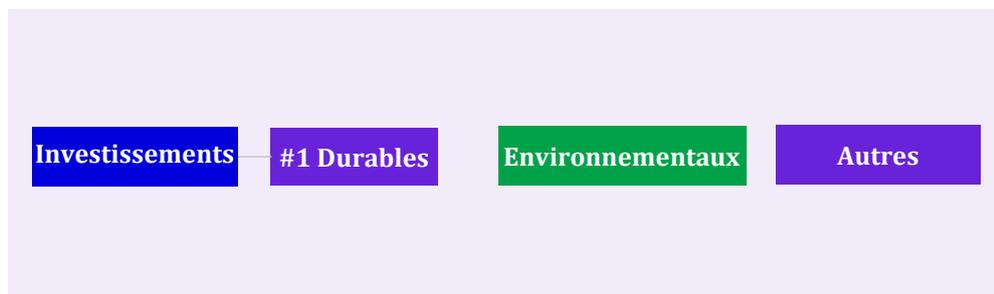
100% des investissements immobiliers de Novaxia ONE (hors liquidités), représentant 97% des actifs du fonds Novaxia ONE, sont référencés ci-dessous :

<b>Investissements les plus importants</b>	<b>Secteur</b>	<b>% d'actifs</b>	<b>Pays</b>
<b>Poche d'investissement dans des projets de développement</b>	<b>Immobilier</b>	<b>100%</b>	<b>France</b>
Antony - Président Kennedy	Immobilier	0,6%	France
Arcueil - Aristide Briand	Immobilier	2,7%	France
Aubervilliers - Rechossière	Immobilier	2,4%	France
Bagnolet - Gallieni	Immobilier	0,4%	France
Bezons - Louis Rameau	Immobilier	12,1%	France
Bondy - Liberté	Immobilier	0,3%	France
Bordeaux - Marionneau	Immobilier	5,0%	France
Boulogne - Quai Gallo	Immobilier	7,2%	France
Bry sur Marne - Georges Clemenceau	Immobilier	2,8%	France
Clichy - Fournier	Immobilier	1,0%	France
Clichy - Villeneuve	Immobilier	4,4%	France
La Rochelle - Mail	Immobilier	3,3%	France
Toulouse - Achille	Immobilier	0,8%	France
Villeurbanne - Tonkin	Immobilier	1,8%	France
Hesperange - Scillia	Immobilier	8,4%	Luxembourg
Maisons Alfort - Cadiot	Immobilier	5,2%	France
Massy - Galvani	Immobilier	2,2%	France
Nanterre - Egalité	Immobilier	6,1%	France
Neuilly - Peretti	Immobilier	0,7%	France
Noisy-le-Grand - Passerelle	Immobilier	5,6%	France
Paris - Caillaux	Immobilier	2,3%	France
Paris - Desnouettes	Immobilier	0,6%	France
Puteaux - Richard Wallace	Immobilier	0,7%	France
Ris-Orangis - Paul Langevin	Immobilier	1,0%	France
Saint-Denis - la Briche	Immobilier	5,6%	France
Saint-Germain-en-Laye - Gaudines	Immobilier	7,6%	France
Saint-Jean-de-Braye - Ampère	Immobilier	3,9%	France
Val d'Isère - Bâlme	Immobilier	5,4%	France



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 ONE, hors liquidités, sont des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux.



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

Le fonds Novaxia ONE 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 ?**

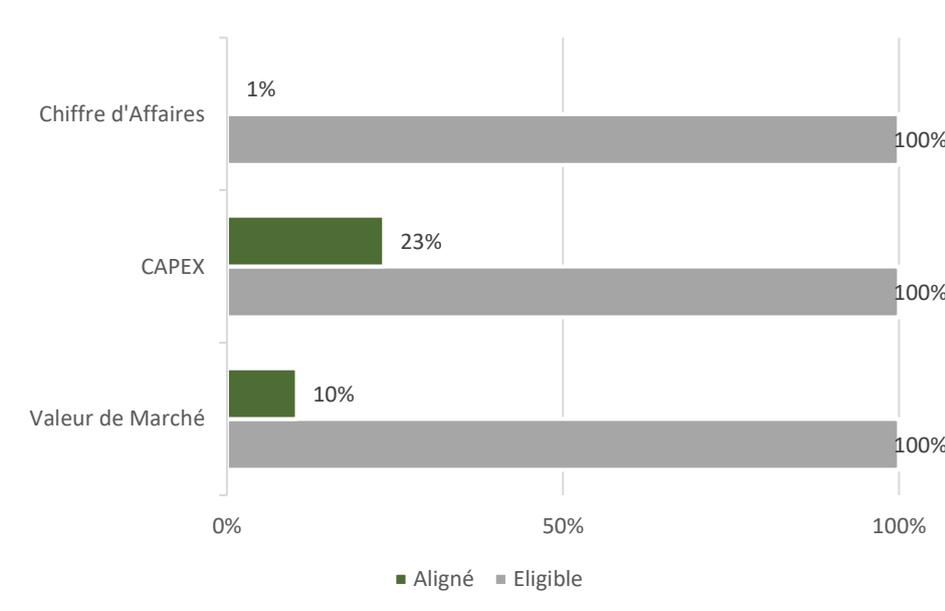
100% des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

- 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 ci-dessous.

A date l'alignement en chiffre d'affaires est estimé à 0,2%, les projets portés par le fonds étant majoritairement en phase de montage, donc non aligné à la Taxonomie (un projet de développement peut être considéré comme aligné à la Taxonomie, si l'ensemble des exigences sont remplies, à partir du dépôt du permis de construire). Les projets dont le permis de construire est déposé ou les travaux engagés ont été conçu en amont de l'intégration des critères définis dans la Taxonomie Européenne.

Les projets portés par Novaxia ONE visent désormais la complétude de l'ensemble des critères de la Taxonomie Européenne.



*\*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<sup>1</sup> ?

- 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 ONE (notamment, acquisition et propriété de bâtiments) ne couvre pas des activités transitoires et/ou habilitantes au sens de la Taxonomie.

---

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

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

Les investissements réalisés par Novaxia ONE visent exclusivement des projets de recyclage urbain, où 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. Cela signifie donc qu'à date, Novaxia ONE contient des actifs obsolètes et non alignés à la Taxonomie Européenne, ou des projets engagés antérieurement à la Taxonomie. Ce processus d'alignement pour les actifs en développement détenus dans les fonds focus de Novaxia est explicité dans le schéma ci-dessous.

L'évolution de la part d'investissement réalisé par Novaxia ONE étant alignée à la Taxonomie de l'UE est présentée dans le tableau ci-dessous :

Novaxia ONE	2022	2023	2024	Commentaires
KPI Valeur de Marché	0%	13%	10,4%	En 2024 Novaxia ONE n'a pas déposé de nouveaux Permis de Construire alignés à la Taxonomie Européenne. 3 permis alignés aux critères de la Taxonomie Européenne ont été purgés sur la période.
KPI Chiffre d'affaires	0%	0%	0,5%	Entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024 Novaxia One a généré un Chiffre d'affaires très faible issu de projets immobiliers alignés avec les critères de la Taxonomie. Novaxia ONE a généré du loyer sur 8 immeubles en portage qui ne sont pas alignés à la Taxonomie Européenne.
KPI CAPEX <sup>2</sup>	46%	10%	23,4%	Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia ONE pour transitionner des actifs obsolètes. Par conséquent nous intégrons les prix d'acquisition de foncier pour les projets en cours d'alignement à la Taxonomie (d'ici 5 ans).  En 2024, 5 projets sont en travaux, conçus avant la définition des critères d'alignement à la Taxonomie (donc non alignés), génèrent la majorité des CAPEX totaux de Novaxia ONE.
Acquisition	49%	100%	N/A	Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la réalisation d'un projet immobilier neuf qui répond aux critères de la Taxonomie (exemples de dépenses considérées : les études, diagnostics techniques/environnementaux, frais d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.)
Hors acquisition	13%	2%	23,4%	Entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024 Novaxia ONE n'a pas fait d'acquisition de foncier.

<sup>2</sup> 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 ONE, hors liquidités, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la Taxonomie de l'UE. En effet, afin de pouvoir considérer un projet immobilier comme étant aligné à la Taxonomie Européenne en catégorie 7.1 (Construction de nouveaux bâtiments), un Permis de Construire aligné aux exigences doit être déposé. Or, au 31/12/2024, les opérations immobilières en cours dans le portefeuille du fonds visant les critères spécifiques à la Taxonomie étaient encore en phase de conception. Cela signifie donc qu'à date, le portefeuille de Novaxia ONE contenait des actifs obsolètes et non alignés à la Taxonomie Européenne, ou des projets engagés antérieurement à la Taxonomie.

Le délai avant de développer des projets alignés avec l'ensemble des critères de la Taxonomie s'inscrit pleinement dans la stratégie Best-In-Progress du fonds, qui consiste à recycler des fonciers énergivores en actifs performants, et cela passe obligatoirement par une période de portage d'environ 3 ans durant laquelle les acquisitions de Novaxia ONE ne sont pas alignées à la Taxonomie Européenne. Ce n'est qu'à partir du dépôt officiel d'un permis de construire aligné à la Taxonomie Européenne que les investissements associés pourront être considérés comme alignés. Ce processus d'alignement pour les actifs en développement détenus dans le fonds Novaxia ONE est explicité dans le schéma ci-dessous.



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

La stratégie ISR du fonds Novaxia ONE couvre les 3 piliers E, S et G et s'appuie sur un objectif majeur de recyclage d'immobilier obsolète en immobilier performant. Par conséquent, les investissements du fonds ne portent pas sur un objectif social majeur.



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

Novaxia ONE 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 3% de son portefeuille, et atteindra les 10% du seuil contractuel.



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

Lors de la période de référence, de nombreuses mesures ont été prises afin de garantir l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

Les investissements immobiliers du fonds Novaxia ONE se concentrent majoritairement sur le recyclage d'actifs immobiliers obsolètes en zone urbaine hors d'usage ou vacants afin de les transformer en projets performants, en adéquation avec les enjeux du territoire. Cela permet d'éviter 20% des émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à une construction neuve en étalement urbain, et ce sur l'ensemble du cycle de vie du projet. Chaque actif 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**, établie sur la base de thématiques d'intervention et adaptée à chaque typologie d'actif (logements, bureaux, tertiaires, ...), permet d'obtenir une note d'évaluation ESG sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un **plan d'amélioration de l'actif immobilier**, en vue d'augmenter sa notation globale. 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. Par ailleurs, de nombreux échanges sont menés avec les co-promoteurs de chaque projet afin d'intégrer les objectifs dans les contrats de partenariat. Une **annexe RSE** est ainsi systématiquement signée par les parties prenantes.

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds ONE : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia One](#)



### 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.