

**N Novaxia** | **VISTA**



Label  
**ISR**



**Article 9**  
**SFDR**

# Reporting ESG

## 2024



# Une Vision.

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

En choisissant Novaxia VISTA, 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 VISTA vise à investir dans des actifs immobiliers obsolètes, vacants ou des friches polluées et de les recycler en immobiliers performants, durables et adaptés au développement du secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir.

## Créer de la valeur sociale et environnementale par le recyclage urbain

Novaxia VISTA, à travers le recyclage urbain, a pour objectif de créer de la valeur environnementale, notamment par la création d'espaces favorables à la biodiversité et par le recyclage de passoires thermiques en bâtiments énergétiquement performants neufs ou réhabilités. Le fonds a également pour objectif de créer de la valeur sociale par le déploiement d'insertion professionnelle pendant les phases travaux de ses projets, et par son investissement dans la foncière solidaire gérée par Novaxia Investissement agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).

## 6 Objectifs de performance ESG (mission)

Nous avons fixé 6 objectifs de performance couvrant les 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) sur la base des engagements d'Entreprise à Mission du Groupe Novaxia.

**1) Transitionner de l'immobilier obsolète vers de l'immobilier bas carbone :** Novaxia VISTA recycle des passoires thermiques en bâtiments à faible consommation énergétique & carbone, poursuivant l'alignement à la Taxonomie Européenne.

**2) Renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité :** Novaxia VISTA poursuit l'objectif ZAN+ ;

**3) Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires :** Novaxia VISTA a investi 6% de son encours en 2024 dans une société agréée ESUS.

**4) Concevoir et distribuer des fonds sur des thématiques d'impact :** Novaxia VISTA répond à la pénurie d'immobilier adapté au secteur du Life Science. Le fonds est labélisé ISR, Finansol et catégorisé Article 9 du règlement SFDR.

**5) Sensibiliser et associer le plus grand nombre à l'impact :** Novaxia VISTA embarque l'ensemble des acteurs de ses projets vers une transition à impact (CGP, distributeur, promoteur, property manager, locataires...).

**6) Intégrer l'impact dans l'ADN de chaque service du Groupe Novaxia.**

## La performance extra-financière comme performance de fonds

Novaxia VISTA est labélisé ISR et Finansol et est également catégorisé Article 9 au sens de la réglementation SFDR. Le fonds poursuit ainsi une démarche extra-financière forte, d'autant plus importante dans le secteur des Life-sciences dont les enjeux environnementaux et sociétaux sont à adresser au plus vite.



Directoire de Novaxia  
Investissement



# La stratégie d'investissement durable de Novaxia VISTA.

1

## Article 9 SFDR

A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia VISTA se donne pour objectif de **transitionner l'immobilier énergivore en performants** sur le plan environnemental, tout en garantissant des projets respectant un **objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN)** et permettant de répondre à la pénurie d'immobilier adapté aux acteurs des sciences de la vie et des technologies d'avenir.

Article 9  
SFDR

2

## Label ISR

Novaxia VISTA s'engage à **améliorer les performances ESG** de chacun de ses actifs à partir de KPI définis dans une grille d'analyse sur les trois piliers suivants.

- ❖ **Environnement** : Energie, carbone, biodiversité, pollution, déchet, eau...
- ❖ **Social** : Proximité aux transports en commun, confort des locataires, qualité d'air...
- ❖ **Gouvernance** : engagement des parties prenantes, gestion des risques climatiques...



3

## Solidaire

Novaxia VISTA est labélisé Finansol, le label de la finance solidaire en France.

Le fonds s'engage ainsi à **investir entre 5 et 10% de son encours dans une entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS)**.

De plus, Novaxia VISTA ambitionne de mettre en place de **l'insertion professionnelle** sur ses futurs chantiers.



# Evaluation ESG du portefeuille .



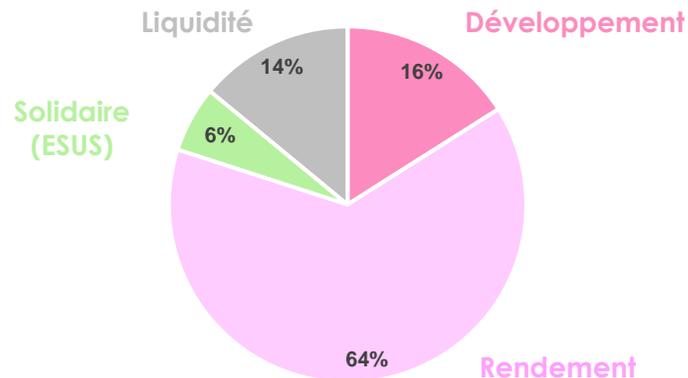
4

PROJETS IMMOBILIERS

43 753 m<sup>2</sup>

DE SURFACE TOTALE

## État du patrimoine au 31.12.2024



INITIAL

2024

OBJECTIF

25/100



41/100



80/100

DOMAINE ESG	CRITÈRE (1)	VALEUR INITIALE	VALEUR 2024	RÉFÉRENTIEL (2)	
Environnement	Consommations énergétiques (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)*	Laboratoires	788	754	1676 (2.1)
		Bureaux	145	145	153 (2.2)
Environnement	Intensité Carbone (kgCO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup> .an)	Laboratoires	124	122	278 (2.1)
		Bureaux	40	39	31 (2.2)
Social	Part d'actifs ayant des espaces dédiés au confort des occupants (%)	33 %	33 %	71 % (2.3)	
Social	Proximité aux transports en commun (m)*	323 m 66 % transports publics ferrés		1000 m	
Gouvernance	Part d'actif dont les contrats d'exploitation intègrent des clauses ISR	0 %	100 %	100 % (2.3)	
Gouvernance	Part d'actif pour lesquels une analyse des risques climatiques a été menée	0 %	100 %	-	

(1) Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark. Par souci de lisibilité, il s'agit d'une liste non exhaustive des KPI suivis par la stratégie ISR du fonds. Pour plus d'information sur l'ensemble des critères : [Stratégie ESG - VISTA](#)

(2) Sources Benchmark :

(2.1) - 890 laboratoires aux Etats-Unis et adapté théoriquement au contexte français

(2.2) - Deepki France et Pays Bas 2024

(2.3) - GRESB

(2.4) - Moyenne réalisée sur 7 grand pôles de laboratoires en France

**Novaxia** | **VISTA**

**Investir dans Novaxia VISTA**

**Quels Impacts ?**

# Transitionner l'immobilier

Grâce à Novaxia | VISTA

# énergivore

## Mise en place de la solution IQSpot



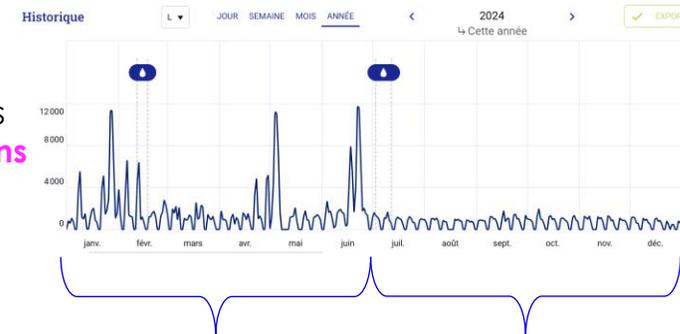
Installer des **capteurs de consommations** du bâtiment pour :

- ❖ Suivre en direct les consommations d'énergie et d'eau
- ❖ Identifier les dérives
- ❖ Optimiser les usages (exemple : couper le chauffage, la climatisation ou la ventilation en période d'inoccupation)

→ Obtenir des économies allant jusqu'à 20% de la consommation énergétique d'un bâtiment

## Exemples d'actions réalisées – Créteil ARS

Evolution des **consommations d'eau** 2024 (en L)



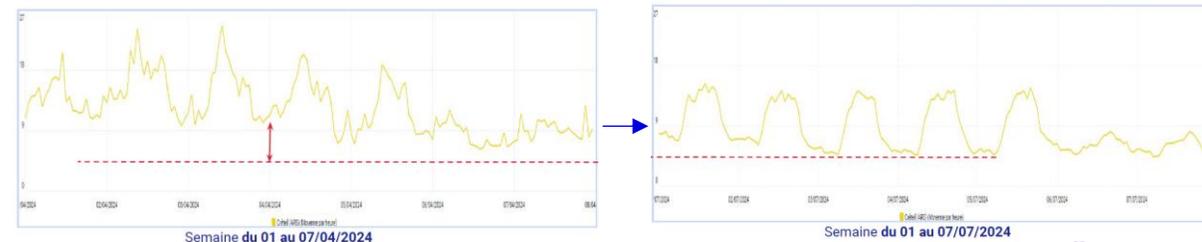
1 Identification de fuites d'eau importantes

2 Recherche des fuites et réparation

Gain de **49%** des consommations d'eau entre 2023 et 2024

→ L'équivalent de **420 000 bouteilles** d'eau d'1L

Evolution des **consommations d'électricité** hebdomadaire (en kWh)



Gain de **7%** des consommations d'électricité entre 2022 et 2024

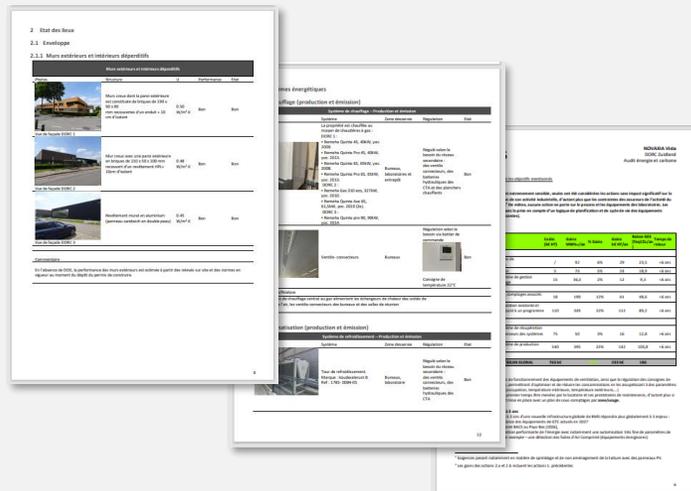
# Transitionner l'immobilier

Grâce à **Novaxia** | **VISTA**

## Réalisation d'audit énergétique

### Objectif :

- ❖ Connaître le fonctionnement technique des actifs
- ❖ Identifier les axes d'amélioration des bâtiments (performance de l'enveloppe, vétusté des équipements énergétiques etc.)
- ❖ Définir les plans d'actions à mener pour diminuer les consommations énergétiques des différents sites

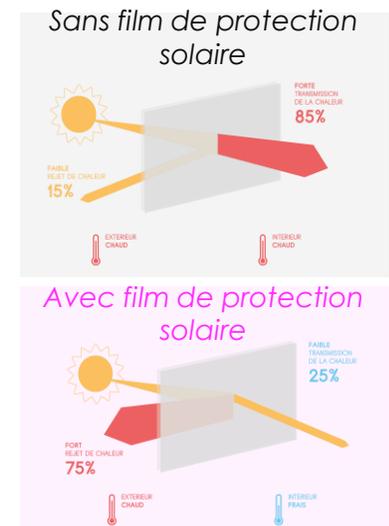


# énergivore

## Exemples d'actions réalisées – Biocitech

### Installation de films solaires sur la façade sud d'un bâtiment :

- ❖ Limiter les rayons infrarouges qui entrent dans le bâtiment
- ❖ Limiter l'inconfort thermique des locataires en cas de forte canicule
- ❖ Limiter les consommations de climatisation



### Actions à venir :

- ❖ Mise en place d'un système de **sous-comptage efficace** → améliorer le suivi des consommations par poste
- ❖ Mise en place de **GTB performante** → monitorer et piloter au mieux les équipements énergétiques du site

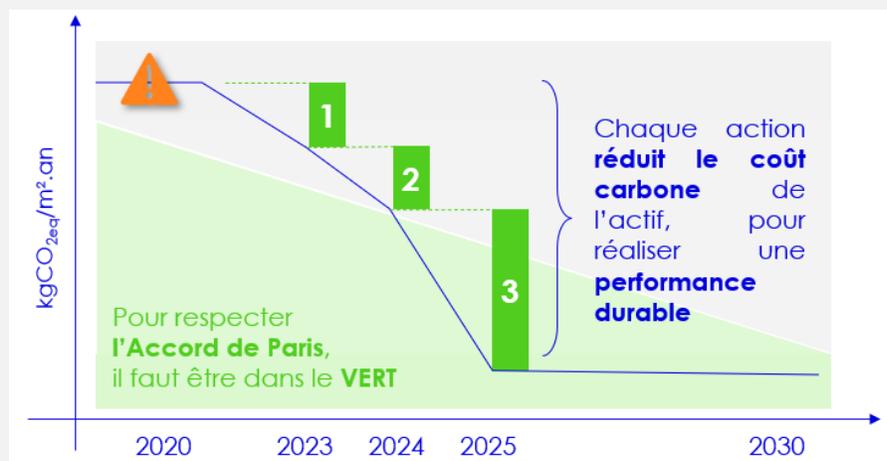
# Promouvoir l'immobilier

Grâce à Novaxia | VISTA

## Suivre une stratégie bas carbone

### Objectif :

- ❖ Diminuer les émissions carbone des actifs pour s'aligner à une trajectoire carbone compatible à un réchauffement climatique d'1.5°C
- ❖ Définir le plan d'actions à mener pour réduire l'intensité carbone du site



# bas carbone

## Exemples d'actions en cours – Biocitech & DORC

- 1 **Connaitre et optimiser** les consommations énergétiques
- 2 **Piloter et réduire** les consommations énergétiques
- 3 **Décarboner** la source énergétique

### Études de faisabilité réalisées pour :

- ❖ Changer le système de production énergétique du site de Biocitech pour passer d'une production gaz à une production électrique
- ❖ Mettre en place des panneaux photovoltaïques sur le site de DORC afin de diminuer sa dépendance au réseau électrique carboné du pays bas

# Maximiser le confort de nos locataires

Grâce à Novaxia | VISTA

## Questionnaire Satisfaction & Mobilité Locataires

- Evaluer le niveau d'appréciation de nos locataires concernant le bâtiment sur les thématiques suivantes :



Confort thermique



Qualité d'air



Confort acoustique



Confort visuel



Services & détente

- Mettre en œuvre des actions adaptées pour corriger les éventuels inconforts identifiés.

- Identifier les modes de déplacement pour aller travailler :



- Mettre en œuvre des installations permettant de promouvoir les mobilités douces.
- Mesurer et diminuer l'impact carbone lié à vos transports domicile-travail.

## Résultats – Créteil ARS

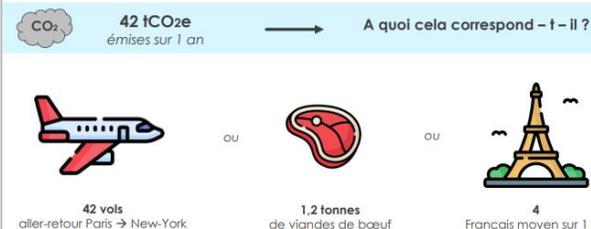
Satisfaction globale de **3,56/5**



### Synthèse – Niveau de satisfaction par item



### Bilan Carbone des déplacements domicile - travail



# Maximiser notre impact

Grâce à Novaxia | VISTA

## Un fonds Solidaire

Novaxia VISTA est le 3<sup>ème</sup> fonds immobilier (sur 4 à ce jour) à être labélisé **Finansol**, le label de la Finance Solidaire en France.



Novaxia VISTA a investi **6%** de son encours en 2024 dans une entreprise solidaire d'utilité sociales (ESUS).



### Solid'R :

Cette foncière solidaire développée par Novaxia Investissement vise à **pérenniser les acteurs à impact** en leur proposant d'accéder à du foncier en cœur de ville pour un loyer décoté.

# social

## S'engager auprès des acteurs du Life Science

Mise à disposition gratuite de l'amphithéâtre de notre site de Biocitech auprès d'acteurs du secteur Life Science afin d'organiser **des conférences dédiées à des thématiques d'impact** et faire rayonner les enjeux du secteur

**COLLOQUE**

La microbiologie du sol  
au service d'une agriculture durable :  
diagnostics et solutions innovantes

27-28 juin 2023 • Biocitech Paris-Romainville

**CONFERENCE & NETWORKING FORUM**

INNOVATIONS TO FIGHT  
RESPIRATORY DISEASES

Prevention, research and treatments

December 3-4th 2024 • Biocitech Paris-Romainville

**COLLOQUE : ÉCHANGES ET DÉBATS**

Les indicateurs biologiques  
opérationnels  
de la santé des sols

bilan scientifique et perspectives techniques,  
économiques et politiques

25 et 26 juin 2025 • Biocitech Paris-Romainville

# Immobilier Pérenne.

VISTA s'engage avec une foncière solidaire



## Enjeux

Une **crise sociale** dans le secteur de la santé publique : les soignants en première année et infirmières en formation n'arrivent pas à se loger et sont éloignés de plus en plus de leur centre d'activité.



## Cris d'alarme



### Les pistes des Hôpitaux de Paris pour attirer et fidéliser les soignants

Le nouveau patron de l'AP-HP, Nicolas Revel, a soumis à consultation des « pistes d'action » pour améliorer le quotidien des professionnels de santé travaillant à l'hôpital et tenter de résoudre les problèmes de recrutement du groupe hospitalier.



#### Hémorragie d'infirmiers

Le groupe a perdu près de 1.000 infirmiers entre juin 2021 et 2022 (hors renforts liés au Covid) et les effectifs sont au plus bas depuis cinq ans. Malgré les efforts déployés pour recruter, les manques persistent.

### Besoin de 11 000 logements

à moindre coût pour les professionnels de santé de la région (Région Ile de France). Aucun acteur privé ne répond à l'appel de l'APHP.

**1<sup>ère</sup> action**  
en soutien aux  
soignants des hôpitaux  
de Paris

## SOLUTION RETENUE

Novaxia VISTA a investi dans une foncière solidaire ayant répondu à l'AMI de l'AP-HP lancé en juillet 2022 mettant en exergue la difficulté pour les soignants de se loger à proximité de leur lieu de travail.

Résultat :

**20 logements mis à disposition à loyer décoté** en octobre 2022 et remise des clefs au personnel soignant.



**Novaxia** | **VISTA**

**Nos Fiches Projets ~**

**Evaluation ESG**

# Des données ordonnées.



## EVALUATION ESG MOYENNE PONDÉRÉE DU PORTEFEUILLE

41 / 100 → OBJECTIF : 80/100

+ 16 points VS évaluation initiale

Le portefeuille comprend au 31.12.2024, **quatre actifs distincts**. Par conséquent, ils font partis à la fois des **5 actifs les plus performants**, des **5 actifs les moins performants** et des **5 actifs les plus importants** (en valeur).



TOP 5  
m²



TOP 5 à  
booster



TOP 5  
ESG

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2024	EVALUATION ESG CIBLE (/100)	PHASE PROJET
Projet de Développement					
Biocitech, Romainville (Extension)	Laboratoires & Bureaux	10	13	89	PC à l'étude
Projet de Rendement > 30 M€					
Biocitech, Romainville	Laboratoires & Bureaux	24	46	80	-
Projet de Rendement < 30 M€					
ARS, Créteil	Bureaux	38	54	70	-
DORC, Zuidland	Laboratoires & Bureaux	34	48	76	-

# ARS, Créteil

## Bureaux, France



TOP 5 m<sup>2</sup>



TOP 5 à  
booster



TOP 5 ESG

Bâtiment de bureaux de 1 919 m<sup>2</sup>, siège social de l'Agence Régionale de Santé. Actif performant énergétiquement, utilisation 100% électrique grâce à une pompe à chaleur performante.



**Consommations Energétiques :**

69 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Intensité Carbone :**

4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Certification BREEAM In Use :**

Non

**Espaces détente :**

Non

**Transports en commun :**

426m, transports ferrés

**Clauses ISR dans les contrats :**

Intégrées

**Analyse risques climatiques :**

Oui

54

SUR

100

**Note ESG initiale :** 38/100

**Taxonomie :** NON

**Note ESG cible :** 70/100

**Accords de Paris:** OUI

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition au 31/12/2023. Lors du montage du projet, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia VISTA ne préjugent pas des investissements futurs.

# DORC, Zuidland Laboratoires, Pays Bas

Laboratoires de recherche pour le développement de produits innovants au bénéfice de la chirurgie oculaire.

Le mix énergétique étant très carboné au Pays-Bas, des études sont en cours pour intégrer des énergies renouvelables.



TOP 5 m<sup>2</sup>



TOP 5 à booster



TOP 5 ESG



## Consommations Energétiques :

159 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Intensité Carbone :

45 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Certification BREEAM In Use :

Non

## Espaces détente :

Oui

## Transports en commun :

98m, bus

## Clauses ISR dans les contrats :

Intégrées

## Analyse risques climatiques :

Oui

48

SUR

100

Au 31.12.2024

Note ESG initiale : 34/100

Taxonomie : NON

Note ESG cible : 76/100

Accords de Paris: NON

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition au 31/12/2023. Lors du montage du projet, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia VISTA ne préjugent pas des investissements futurs.

# Biocitech, Romainville

## Laboratoires, France



TOP 5 m<sup>2</sup>



TOP 5 à  
booster



TOP 5 ESG

Ensemble de bâtiments de 31 604 m<sup>2</sup>, dont 54% de laboratoires, occupés par des entreprises dans les domaines des biotechnologies. Actifs peu performants énergétiquement, engagement d'important travaux de rénovation énergétique.



### Consommations Energétiques :

754 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Intensité Carbone :

122 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Certification BREEAM In Use :

Non

### Espaces détente :

Non

### Transports en commun :

446m, transports ferrés

### Clauses ISR dans les contrats :

Intégrées

### Analyse risques climatiques :

Oui

46

SUR

100

Note ESG initiale : 24/100

Taxonomie : NON

Note ESG cible : 80/100

Accords de Paris: NON

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition au 31/12/2023. Lors du montage du projet, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia VISTA ne préjugent pas des investissements futurs.

# Biocitech, Romainville - Extension Laboratoires, France



TOP 5 m<sup>2</sup>



TOP 5 à  
booster



TOP 5 ESG

Recyclage d'une friche industrielle délaissée et polluée en laboratoires de recherche. Objectif de création de plus de 69 000 m<sup>2</sup> de labos, performants énergétiquement et respectueux de l'environnement.



Avant : Friche industrielle polluée

Non défini à date

Après : +XXXm<sup>2</sup> développés

**Phase du projet :**

En montage

**Réhabilitation :**

N/A (friche)

**Bilan ZAN vs. État initial :**

Non défini à date

**Certification Environnementale:**  
Prévue

**Certification Sociale :**

Prévue

**Transport en commun :**

446m, transports ferrés

**Insertion professionnelle :**

Prévue

13

SUR

100

**Note ESG initiale :** 10/100

**Taxonomie :** N/A\*

**Note ESG cible :** 89/100

**Accords de Paris:** N/A\*

Ces données sont exprimées au 31/12/24. Lors du montage du projet, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia VISTA ne préjugent pas des investissements futurs.

\* Evaluation non applicable à date car le foncier représente une friche vierge et délaissée à ce jour. Le futur projet sera quant à lui aligné à la Taxonomie et aux Accords de Paris.

# Gestion des risques.



Liés à l'activité de Novaxia | VISTA



HOP

(Re)découvrez la note d'information de VISTA pour connaître tous les détails sur le fonds, ses objectifs et ses risques.



## Risques de transition liés à l'atténuation du changement climatique

Le contexte actuel de réchauffement climatique fait appel à tous les acteurs pour engendrer une démarche de réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre, et ainsi rejoindre l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050. Les actifs détenus par le fonds Novaxia VISTA, de par leur activité de Laboratoires, sont fortement consommateurs en énergie et par conséquent **fortement émetteurs en émission de CO2e**.

Toutefois, le fonds Novaxia VISTA s'engage à mettre en place l'ensemble des actions nécessaires permettant non seulement de réduire les émissions CO2e de ses actifs mais également de les aligner à une **trajectoire de réchauffement climatique compatible 2°C**.



## Risques de transition liés à l'adaptation au changement climatique

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 Novaxia VISTA sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une **certification environnementale**.

D'autre part, dans la majorité des cas, lorsqu'une **conception raisonnée et responsable** est enclenchée au plus tôt dans le projet de construction, les surcoûts observés sont faibles puisque les modifications importantes sont prises en compte dès le début du projet.



## Risques physiques liés à la perte de biodiversité

Par son activité, Novaxia VISTA 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 la destruction d'habitat écologique.

Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par Novaxia VISTA car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds.

Néanmoins, Novaxia VISTA, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de **Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN)**, et de **renaturation des sols** en zone urbaine.

# Etat des lieux des aléas.

Liés à l'activité de **Novaxia** | **VISTA**

THÉMATIQUES	INCIDENCES NÉGATIVES	PRISE EN COMPTE DANS LES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT
Climat	Energies fossiles	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste soit à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les recycler en laboratoires et bureaux dédiés aux acteurs des sciences de la vie ; soit à acquérir des immeubles existants loués à des locataires concourants aux sciences de la vie et aux nouvelles technologies. Novaxia VISTA n'investit pas dans des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Aussi, l'analyse des locataires en comité d'investissement inclut une exclusion des acteurs du secteur des énergies fossiles.
	Efficacité énergétique des bâtiments	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste à acheter des actifs obsolètes dans le but de les recycler en bâtiment neuf et performant énergétiquement, 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. Concernant les actifs existants, Novaxia VISTA déploie une stratégie dite « Best in progress ». Cela implique que la société cible et acquiert des bâtiments déjà utilisés dans le but de les améliorer.
	Augmentation des transports des usagers	La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun pour construire des laboratoires. Par cette activité, la société génère une hausse du trafic et des besoins de transports sur le territoire des projets, néanmoins en choisissant de se positionner à proximité des nœuds de transports en commun, l'usage de transports moins carbonés est favorisé.
Ressources	Démolitions, destruction de ressources et gaspillage de matières premières	La société par son activité pourrait être amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraînerait la destruction de ressources utilisées par le passé et qui aurait encore pu servir. Afin de limiter son impact, Novaxia VISTA 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 VISTA met en place un diagnostic réemploi en amont du lancement des travaux de démolition.
	Démolition, création de déchets	La société par son activité pourrait être amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraînerait la création de nombreux déchets devant être extraits du site et traités/enfouis. Afin de limiter son impact, Novaxia VISTA étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments dans le but de réduire ses déchets, et s'engage par ailleurs à valoriser à minima 70% des déchets de chantier, soit en matière (recyclage, compostage), soit en énergie.
	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	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, la société investit dans le recyclage 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.
	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 VISTA dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact du secteur de l'immobilier sur la destruction d'habitats.

# Mesure des Principales Incidences Négatives.



PAI liés à l'activité de **Novaxia** | **VISTA**

#	Indicateurs (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%	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 (PC 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).

# Alignement à la Taxonomie Verte Européenne.

Liés à l'activité de **Novaxia** | VISTA

Mise en place par la Commission Européenne, la Taxonomie Européenne a pour but d'orienter les investissements vers des activités réellement durable pour l'environnement. Pour Novaxia VISTA, cela signifie :

- ❖ Contribuer principalement à l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique** ;
- ❖ En **ne nuisant à aucun des cinq autres objectifs** de la Taxonomie Européenne que sont l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, le contrôle et la prévention de la pollution, la protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- ❖ En respectant les **droits humains et sociaux** garantis par le droit international.

Novaxia VISTA transforme des actifs immobiliers obsolètes en actifs alignés à la Taxonomie Européenne pour créer de la valeur financière et des bénéfices concrets pour l'environnement et les usagers. A l'acquisition, un actif qui entre dans le portefeuille de Novaxia VISTA est par nature non aligné à la Taxonomie. 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.



Grâce à Novaxia VISTA !

Novaxia VISTA	2022	2023	2024	Commentaires
<b>1 - KPI Valeur de Marché</b>	0%	11%	0%	<p>Au 31/12/2024 :</p> <p>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.</p> <p>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 exigeant que 2023, l'actif ne répond plus à ce critère, mais demeure toutefois très performant énergétiquement.</p>
<b>2 - KPI Chiffre d'affaires</b>	0%	35%	0%	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>3 - KPI CAPEX</b>	0%	45%	2%	<p>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.</p>

# Bilan carbone du fonds sur l'année 2024.

Liés à l'activité de Novaxia | VISTA

## Méthodologie de Calcul

### Projet de rendement :

**Scope 1** : Emissions Carbone Directes dues aux consommations finales de gaz.

**Scope 2** : Emissions Carbone Indirectes dues aux consommations finales d'électricité ou de réseau de chaleur urbain.

**Scope 3** : Emissions carbone dues aux transports des usagers.

### Projet de développement\* :

**Scope 1** : Non pertinent pour un projet de développement.

**Scope 2** : Non pertinent pour un projet de développement.

**Scope 3** : Emissions carbone dues aux matériaux de construction du projet de recyclage urbain.

**Scope 3** : Emission carbone dues à l'utilisation des bâtiments construits (consommations énergétiques sur 50ans).

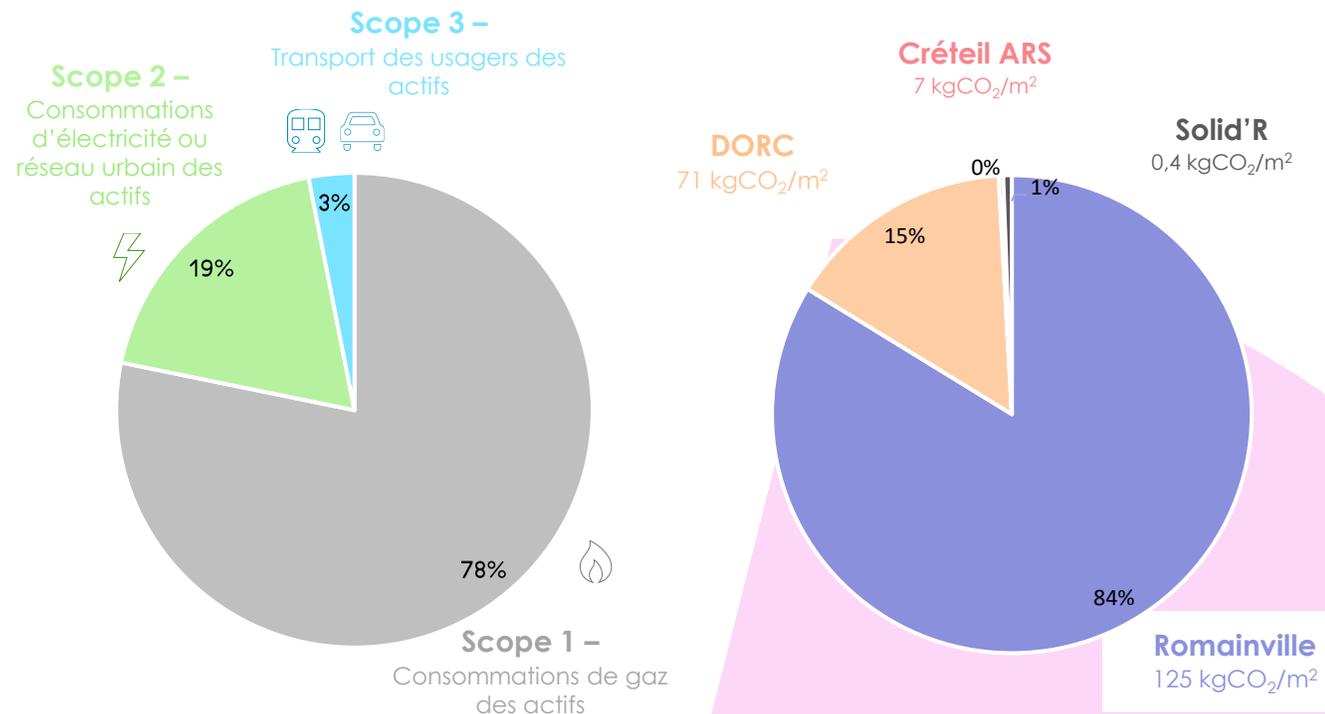
\* Il n'y a pas encore eu de travaux associés à des projets en développement depuis la création du fonds, les émissions associées sont donc nulles au 31/12/24.

## Résultats - Impact Carbone du Fonds Novaxia VISTA

4 717 tCO<sub>2e</sub>



95 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> existant



# N

**Novaxia** | **VISTA**

Novaxia VISTA, Société civile  
R.C.S. Paris 914 529 441

**N Novaxia**  
Investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 €  
de capital social, RCS Paris 802 346 551,  
Société de gestion de portefeuille  
agrée par l'Autorité des  
Marchés Financiers sous le n°GP  
14000022 en date du 08.07.2014