

Novaxia Investissement

Rapport Investissement Responsable 2021

Rapport Article 29

Sommaire

Introduction.....	3
1. Démarche générale de l'entité.....	4
a. La stratégie d'investissement ESG de Novaxia Investissement.....	4
La démarche générale	4
Entreprise à mission	4
Les critères ESG pris en compte dans la stratégie d'investissement	5
Méthodologie d'analyse et de notation des actifs immobiliers intégrant les critères ESG	6
Suivi de la performance ESG des actifs des fonds	7
b. Transparence ESG.....	7
c. Classification des produits au titre de la SFDR	8
d. Adhésions, signatures et engagement	9
2. Moyens internes déployés par l'entité	10
a. Ressources financières, humaines et techniques	10
b. Actions menées durant la période observée en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité afin de déployer la stratégie ESG	10
3. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité.....	12
a. Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance.....	12
b. Intégration des risques en matière de durabilité/facteurs ESG dans les politiques de rémunération	13
4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs	14
a. Périmètre des parties prenantes concernées par la stratégie d'engagement.....	14
5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles	17
6. Stratégie d'alignement avec les objectifs prévus par l'Accord de Paris	18
a. Mesure du respect des objectifs	18
b. Méthodologie interne	19
Méthodologie de reporting pour le calcul des indicateurs environnementaux	20
Extrapolation en cas d'absences totales ou partielles de données pour le reporting	21
c. Quantification des résultats.....	21
d. Le rôle et l'usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement	21
e. Les changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement	21
7. Prise en compte des enjeux liés à la biodiversité	22
a. Mesure du respect des objectifs	22
b. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité.....	22
c. Indicateur d'empreinte biodiversité.....	23

8.	Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	24
a.	Identification des risques de durabilité	24
b.	Gestion des risques de durabilité	24
c.	Principales incidences négatives (PAI)	25
9.	Plan d'amélioration continue	28
GLOSSAIRE.....		29

Introduction

La société de gestion Novaxia Investissement vise depuis ses débuts à créer de la valeur pour ses investisseurs ainsi que pour la société, en menant des projets de transformation immobilière pour répondre aux besoins des collectivités, et des nouveaux usages et modes de vie urbains. A travers les fonds commercialisés par la société de gestion, Novaxia Investissement pilote, au 31/12/2021, plus de 70 opérations de recyclage urbain pour un total de 900 000 m² réhabilités ou construits.

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui contribue pleinement au financement de ce changement de paradigme urbain à travers des fonds d'investissements immobiliers dédiés au recyclage urbain. Sa mission est de **développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre**, par l'innovation et la création de nouvelles solutions d'investissement pour les épargnants. En début d'année 2021, Novaxia Investissement est devenue la première société de gestion immobilière à se doter du statut d'entreprise à mission¹, et formule sa raison d'être et 5 engagements inscrits dans ses statuts. Au 31 décembre 2021, la société de gestion compte 474 millions d'euros d'actifs nets sous gestion, répartis entre ses trois offres d'investissement immobilier, toutes labellisées ISR : Novaxia ONE, Novaxia NEO et Novaxia R.

Le décret d'application de l'article 29 de la loi énergie-climat (LEC) du 8 novembre 2019, publié le 28 mai 2021, encadre la structure de ce rapport. Il modifie les obligations de reporting environnemental, social et de gouvernance des investisseurs français et – dans la continuité de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte – il confirme l'ambition forte de la France en matière de finance durable. Le présent rapport répond également aux dispositions prévues dans le cadre de l'article 4 du Règlement (EU) 2019/2088 (dit « Disclosure » ou « SFDR ») sur les incidences négatives (ou « Principal Adverse Impact »). Cette publication vise ainsi à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche d'investissement responsable de Novaxia Investissement vis-à-vis des investisseurs épargnants et de toute autre partie prenante.

Par conséquent, ce rapport couvre plusieurs aspects : la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la démarche générale de l'entité, sa stratégie d'investissement responsable applicable à ses fonds commercialisés, mais aussi les moyens internes pour y contribuer. La publication aborde en sections 3 et 4 la gouvernance de l'ESG au sein de l'entité, et sa stratégie d'engagement auprès de ses différentes parties prenantes. La section 5 contient la part des encours durables (alignés sur la taxonomie européenne) et des encours dans des entreprises actives dans les énergies fossiles. Les sections 6 et 7 informent sur la stratégie d'alignement de Novaxia Investissement avec les objectifs prévus par l'Accord de Paris et la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité. Enfin, la dernière section (8) présente le dispositif d'intégration des risques ESG dans la gestion des risques de l'entité.

¹ L'article 176 de la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (loi Pacte), introduit la qualité de société à mission. Il s'agit pour une entreprise d'affirmer publiquement sa raison d'être, ainsi qu'un ou plusieurs objectifs sociaux et environnementaux qu'elle se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité.

1. Démarche générale de l'entité

a. La stratégie d'investissement ESG de Novaxia Investissement

La démarche générale

Face aux nombreux défis sociaux et environnementaux auxquels la Société de gestion doit faire face dans les prochaines décennies (changement climatique, accroissement des inégalités, transformation des villes), des incertitudes subsistent mais de multiples opportunités sont à saisir. Avec la conviction que les entreprises seront les acteurs majeurs de ces changements, Novaxia Investissement considère que chaque entreprise doit définir sa raison d'être et réfléchir à son impact sur la société, l'économie et l'environnement.

La démarche d'intégration ESG de Novaxia Investissement repose sur la maximisation de ses impacts positifs pour la société et l'économie réelle. La stratégie RSE de Novaxia Investissement consiste à faire du recyclage urbain une classe d'actif à part entière visant à redonner de l'utilité aux espaces. Sa stratégie d'investissement ESG, vise explicitement à décupler l'impact social, économique et environnemental des projets immobiliers en mobilisant un écosystème d'acteurs (maîtres d'œuvre, constructeurs, associations, coopératives, collectifs d'artistes, prestataires, bailleurs, etc.) pour créer de la valeur tout au long de leur cycle de vie : phase de vacance, de construction et d'exploitation. Novaxia Investissement s'engage ainsi à respecter la stratégie d'investissement ESG du Groupe Novaxia et à l'appliquer à l'ensemble des projets portés par les fonds respectant les principes ISR, par l'investissement à impact. Cette stratégie s'articule autour de 3 objectifs :

- Améliorer les conditions de bien-être des Hommes ;
- Bâtir durablement en transformant des actifs obsolètes ;
- Favoriser le dynamisme urbain et soutenir des emplois dans le cadre de nos opérations.

Notre démarche d'investissement responsable implique un niveau élevé de transparence vis-à-vis des porteurs, et le strict respect des procédures d'investissement responsable tout au long du cycle des projets immobiliers en portefeuille. Pour cela, Novaxia Investissement suit, pilote et reporte la performance ESG de chaque actif immobilier et de chaque projet de recyclage urbain, notamment en réduisant leur impact environnemental, via des critères pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue de leur notation ESG.

Entreprise à mission

Pour asseoir ses engagements d'entreprise à impact, Novaxia Investissement a pris la décision d'inscrire dans ses statuts son passage en entreprise à mission : la mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre. Pour mener à bien cette mission, la société a notamment inscrit 5 engagements dans ses statuts :

- Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain ;
- Concevoir et distribuer des fonds responsables ;
- Aller au-delà du zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville ;
- Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact ;
- Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues.

Un référent de mission, salarié de Novaxia Investissement, a pour rôle de suivre l'accomplissement de la mission de Novaxia Investissement. Il revoit les indicateurs et la mise en œuvre des actions pour permettre à Novaxia Investissement de répondre à sa mission et ses engagements.

Un audit réalisé par un organisme tiers indépendant a lieu tous les deux ans. Cet audit indépendant permet de valider et certifier que la société remplit les engagements nécessaires pour mener à bien sa mission. Cet audit permet la validation et la publication du Rapport de mission. L'auditeur produit un rapport d'audit qui est présenté et remis au référent de mission.

Les critères ESG pris en compte dans la stratégie d'investissement

La politique d'investissement de chaque fonds est déclinée comme suit :

NEO	La politique d'investissement de NEO vise à investir dans des actifs immobiliers et à réduire leur empreinte carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie. Lors de la phase de gestion, la SCPI évalue et accompagne les exploitants pour améliorer leur performance ESG sur l'ensemble des critères de la stratégie d'Investissement Socialement Responsable de NEO. En cas d'opportunité de transformation de l'actif (exemple : réhabilitation lourde), la société de gestion Novaxia Investissement s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 liés aux actifs immobiliers sous gestion. Novaxia Investissement est en capacité de démontrer qu'elle travaille par composante (énergie, carbone, eau, déchets, transport, etc.) sur les performances ESG de chaque actif de la SCPI NEO, notamment en réduisant leur impact environnemental, via des critères pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue de leur notation ESG.
ONE	La politique d'investissement de NOVAXIA ONE contribue à développer l'investissement dans le renouvellement urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via la transformation d'immobilier/foncier existant. Cette stratégie propose, en plus d'une création de valeur économique potentielle, une réponse aux enjeux environnementaux et sociaux de la ville durable. A travers ses projets, le fonds promeut la transformation des actifs en créant de la valeur environnementale et sociale : dépollution d'anciennes friches industrielles, réhabilitation de bâtiments obsolètes, lutte contre l'artificialisation des sols, création de logements sociaux et intermédiaires, développement de l'occupation temporaire et aide à l'insertion sociale.
R	La politique d'investissement du fonds Novaxia R contribue à développer l'investissement dans le renouvellement urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via la transformation d'immobilier/foncier existant ou de friches industrielles, et l'investissement dans une SCPI de renouvellement urbain (NOVAXIA NEO). Concernant les projets immobiliers, le Fonds aura pour stratégie d'investissement la création d'hébergement en visant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) à travers l'acquisition d'actifs immobiliers libres de toute occupation ou loués, en vue de réaliser, immédiatement ou une fois les surfaces libérées, des opérations de travaux afin de les repositionner et d'optimiser leur situation locative.

Les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement de chaque fonds sont regroupés en 3 piliers et déclinés entre 17 et 20 thématiques, selon les objectifs des fonds gérés par Novaxia Investissement.

		NEO	ONE	R
Environnement	Performance énergétique	X	X	X
	Performance environnementale	X	X	X
	Énergies renouvelables - ex situ	X		
	Économie de la fonctionnalité	X		
	Biodiversité	X		
	Eau – équipements hydro-économes	X		
	Déchets – tri	X		
	Mobilité douce	X		
	Quantité de CO ₂ évitée		X	X
	Diagnostic ressource		X	X
	Réemploi de matériaux (in situ ou ex situ) ou réutilisation		X	X
	Dépollution des sols		X	X

	Scénario de réhabilitation		X	X
	Artificialisation des sols		X	X
	Aménagements faunistiques		X	X
Social	Proximité aux transports en commun	X	X	X
	Espaces de détente	X		
	Confort thermique	X		
	Services - in situ	X		
	Services - ex situ	X		
	Occupation temporaire		X	X
	Création de logements		X	X
	Création de logements sociaux		X	X
	Accessibilité PMR		X	X
Gouvernance	Relations locataires	X		
	Relations prestataires	X		
	Relations prestataires en phase de construction		X	X
	Relations prestataires en phase d'exploitation			X
	Satisfaction client	X		
	Résilience au changement climatique	X		X
	Occupation temporaire		X	X
	Sensibilisation des locataires		X	X
	Certifications et labels		X	X

Méthodologie d'analyse et de notation des actifs immobiliers intégrant les critères ESG

Les enjeux environnementaux et sociaux doivent être considérés à l'échelle du bâtiment ou du projet immobilier géré tandis que les enjeux de gouvernance doivent se comprendre à l'échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier.

Afin de suivre la performance extra-financière des actifs gérés par Novaxia Investissement, une **grille d'analyse ESG** est développée. Cette grille a été élaborée avec une société de conseil spécialisée sur l'immobilier durable, sur la base des thématiques ci-dessus et selon chaque typologie d'actif (logement, tertiaire, bureaux, hôtels, etc.). Des critères et des pondérations sont associés à chaque thématique extra-financière de l'actif.

Lors de la phase de due diligence, en amont du passage en revue du projet en Comité d'investissement, les données sont collectées par un chargé d'études au format papier et/ou informatique auprès de différents interlocuteurs (propriétaire, gestionnaire, locataire, exploitant), lors de visites ou encore d'entretiens.

A partir de la grille d'analyse ESG, Novaxia Investissement identifie et hiérarchise les principaux risques extra-financiers en lien avec son modèle d'affaires. La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon trois dimensions : (1) les exigences du label ISR, (2) la stratégie d'investissement du fonds, et (3) les leviers d'action durant la construction.

Sur la base de référentiels internes (benchmarks internes, références internes aux fonds) et externes (référentiels et benchmarks du secteur, réglementation français et européennes, études publiques), Novaxia Investissement construit une note minimale globale de l'évaluation ESG pour chacune des classes d'actifs.

Cette évaluation initiale sert de support à l'équipe ISR en vue du Comité d'investissement, le support est intégré au dossier d'acquisition préparé par le Responsable d'investissement. Sur la base de l'évaluation ESG préalablement menée, le Comité d'investissement émet ensuite un avis (oui/non/ajourné) relatif à la pertinence du dossier d'acquisition par rapport à la stratégie ISR de Novaxia Investissement et plus

particulièrement à celle du fonds envisagé. Ce Comité est notamment le lieu d'ajustement le cas échéant, de la grille ESG, puis de génération du business plan de l'actif, qui correspond à un plan d'amélioration.

Pour l'évaluation globale de la poche du fonds, les évaluations ESG des actifs sont pondérées en fonction de leur valeur à l'acquisition (Novaxia NEO) et de leur valeur vénale à la quote-part (Novaxia ONE et R).

		
Novaxia NEO	✓	
Novaxia ONE	✓	
Novaxia R	✓	✓

La méthodologie d'analyse et de notation ESG exposée précédemment est directement appliquée dans la construction des portefeuilles des trois fonds gérés par Novaxia Investissement et ayant reçu le label ISR pour les valeurs immobilières. La note méthodologique ESG et le code de transparence de chaque fonds présentent plus en détail l'intégration ESG dans la méthode de sélection des actifs immobiliers en portefeuille. Ces deux supports sont disponibles publiquement sur les pages web des fonds, accessibles à travers le lien suivant : [investir dans nos fonds ouverts](#).

Au-delà de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement ESG à travers les trois fonds labellisés ISR et gérés par Novaxia Investissement, le fonds Novaxia R a reçu le label Finansol début 2021, 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).

Suivi de la performance ESG des actifs des fonds

Novaxia Investissement se fixe comme objectif pour son reporting extra-financier de couvrir l'ensemble des actifs des fonds qu'elle gère. L'analyse systématique de l'ensemble des données de chaque actif permet des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG à l'échelle de chaque actif et de chaque fonds. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG mise à jour annuellement permet de suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier. Deux autres onglets du même fichier Excel permettent le calcul et le pilotage des indicateurs d'impact du fonds. Le reporting produit se fonde notamment sur les indicateurs exigés par le référentiel du label ISR pour les valeurs immobilières, dans sa version (V2) de juillet 2020. Les indicateurs d'impact sont définis dans les codes de transparence des fonds labellisés ISR, accessibles publiquement pour chaque fonds ouvert sur le site internet de Novaxia Investissement : [investir dans nos fonds ouverts](#).

b. Transparence ESG

La volonté de démocratiser l'investissement ESG de Novaxia Investissement se traduit dans sa démarche de transparence. Ainsi, la société de gestion multiplie les actions de communication auprès de ses parties prenantes, notamment ses investisseurs. Si certaines publications répondent à des exigences réglementaires, d'autres supports et canaux de communication déployés volontairement témoignent de l'effort de pédagogie et de sensibilisation autour de la démarche d'investissement de la société de gestion.

Les investisseurs sont informés sur la gestion extra-financière de chacun des fonds ouverts via les supports de communication suivants :

- Le code de transparence, ayant vocation à être mis à jour annuellement ;
- Le site internet de la société de gestion, à partir duquel sont accessibles :
 - La note méthodologique de la stratégie ESG des fonds ;
 - Le document d'informations clés, présentant les principales caractéristiques des produits d'investissement ;
 - Les statuts des produits ;

- La note d'information ;
- Le bulletin d'information trimestriel, présentant les évolutions du portefeuille (bien nouvellement acquis, leurs caractéristiques et les motivations de l'investissement ; potentielles cessions) et la situation financière et locative (localisation des actifs, surface totale, nombre de locataires, loyers encaissés, durée des baux restant à courir, taux d'encaissement, taux d'occupation physique, taux d'occupation financière, etc.) ;
- Une plaquette commerciale, présentant la philosophie et la stratégie d'investissement de chaque produit d'investissement ;
- La stratégie ESG de la société de gestion, adossée à des indicateurs mesurables et mesurés ;
- Le code de déontologie ;
- La politique de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- La politique d'exclusion thématique et géographique ;
- La politique d'engagement auprès des parties prenantes.

Enfin, Novaxia Investissement commercialise ses produits par l'intermédiaire de partenaires distributeurs. A ce titre, la société de gestion transmet à ces partenaires des rapports périodiques notamment sur la stratégie ISR des fonds, un bulletin vidéo de présentation du reporting du fonds avec mention de l'ISR (tous les trois mois pour les fonds NEO et R, deux fois par an pour le fonds ONE) ainsi que des vidéos ponctuelles poussées via des newsletters. Novaxia Investissement convie ses partenaires distributeurs à un « Bus Tour » tous les deux mois afin de les sensibiliser au recyclage urbain (construction de projets immobiliers, visites de projets d'occupation temporaire).

c. Classification des produits au titre de la SFDR

Le 10 mars 2021, le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Disclosure » ou « SFDR » pour *Sustainable Finance Disclosure Regulation*) est entré en vigueur. Il s'agit d'un règlement européen qui a pour ambition d'encadrer à plusieurs niveaux l'intégration des enjeux ESG par les acteurs des marchés financiers.

L'ensemble des produits financiers est concerné par les articles 6 et 7 du règlement, qui encadrent les informations ESG à communiquer. Les produits financiers qui intègrent des caractéristiques environnementales ou sociales sont ainsi catégorisés de la façon suivante :

- Les produits « article 8 » font la promotion de caractéristiques ESG ;
- Les produits « article 9 » font la promotion de ces mêmes caractéristiques et ont un objectif d'investissement durable.

En plus d'être labélisés ISR, les fonds commercialisés par Novaxia Investissement sont catégorisés « article 9 » et, à ce titre, sont concernés par des exigences de communication plus poussées que les autres produits financiers.

Liste des produits financiers en vertu de l'article 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

Fonds	Article 9 au sens SFDR	Encours sous gestion (au 31/12/2021)
Novaxia NEO	X	142 585 000 €
Novaxia ONE	X	141 084 540 €
Novaxia R	X	190 024 525 €

Sur le total des encours gérés par Novaxia Investissement (fonds ouverts), 100% des encours ont un objectif d'investissement durable. Le fonds Novaxia R comporte une poche de liquidité qui correspond à 10% de son portefeuille.

d. Adhésions, signatures et engagement

Depuis le 30 mars 2021, Novaxia Investissement est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) et s'engage à soutenir ses six principes volontaires. Cette initiative, parrainée par l'ONU, vise à déterminer les liens entre les investissements et les questions environnementales, sociales et de gouvernance, et à aider les signataires à incorporer ces questions à leurs décisions relatives à l'investissement et à l'actionnariat.

Novaxia Investissement adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et participe aux travaux de la commission Investissement Socialement Responsable, ainsi qu'aux groupes de travail de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière et de l'Association des Directeurs Immobiliers.

Fin 2020, le Groupe Novaxia a intégré la Communauté des Entreprises à Mission, une association mobilisant tous les acteurs qui aspirent à expérimenter le modèle de la société à mission, à le promouvoir et à le déployer dans la société. Novaxia Investissement bénéficie de la présence du Groupe dans cette Communauté pour s'informer et observer les meilleures pratiques du marché.

Les fonds élaborés par Novaxia Investissement à partir de janvier 2020 sont et seront tous associés à une démarche extra-financière. Ainsi, tous les fonds Novaxia Investissement, ouverts au 31 décembre 2021, ont une démarche labellisée ISR gérée par la société de gestion, et ont reçu respectivement le certificat du label ISR en novembre 2020 (Novaxia NEO), janvier 2021 (Novaxia ONE) et mars 2021 (Novaxia R). Le fonds Novaxia R a également reçu le label Finansol, qui atteste de ses engagements solidaires (poche solidaire de 5% du portefeuille dédiée). A ce titre, Novaxia Investissement a intégré, fin 2020, l'association FAIR (anciennement Finansol), qui est née de la fusion entre Finansol et l'Impact Invest Lab (iiLab), acteur historique et laboratoire d'innovation sur l'impact.

2. Moyens internes déployés par l'entité

a. Ressources financières, humaines et techniques

Novaxia Investissement a investi 115 000 € dans la recherche en 2021 afin de développer les outils suivants :

- **Aide au développement de projet d'occupation temporaire** : développement d'un outil permettant de sourcer du foncier obsolète afin de développer des projets d'occupation temporaire ;
- **Aide à la mesure d'impact** : développement d'une *Calculatrice Carbone* mesurant l'impact des projets de développement immobilier.

Les analyses ISR des actifs du fonds Novaxia NEO, réalisées lors de l'acquisition et de la mise en œuvre des plans d'action, sont confiées à la société externe experte technique Sinteo.

Les équipes impliquées sont :

- Le Président de la Société de Gestion, garant de la cohérence de la stratégie extra-financière avec la stratégie financière ;
- La Directrice Générale de la Société de Gestion qui pilote la mise en place de la stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) sur les actifs ;
- Le Directeur Communication, Développement Durable et Innovation, qui siège en tant qu'invité exceptionnel au comité d'investissement de Novaxia Investissement et émet un avis lors de la décision d'investissement ;
- Le Directeur Investissement et Asset Management qui veille au bon suivi et déploiement des pratiques extra-financières déployées sur les actifs.

Novaxia Investissement comprend 36 salariés au 31/12/2021. La société de gestion fait appel à la Direction Développement Durable et Innovation du Groupe Novaxia pour définir, suivre et piloter la stratégie ISR des fonds commercialisés par la société de gestion. Cette équipe est composée de 3 personnes rattachées au Groupe Novaxia (qui, parmi les 36 salariés du Groupe, représentent 8% d'équivalent temps plein dédiés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la stratégie d'investissement). Le rôle de cette équipe est d'intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leurs activités (respectivement sur les espaces de due diligences, de conformité, de gestion, de communication et de reporting). L'équipe développement durable est par ailleurs en relation avec une équipe d'analystes opérationnels externes dédiée de 12 personnes.

Pour l'évaluation ESG des émetteurs, formant l'univers d'investissement des fonds Novaxia ONE et Novaxia R, cette équipe d'analystes s'appuie sur la grille d'analyse ESG développée avec une société de conseil spécialisée sur l'immobilier durable, selon chaque typologie d'actif (logement, tertiaire, bureaux, hôtels, etc.). Cette grille ESG est remplie sur chaque actif à l'acquisition à l'aide des informations récoltées sur site ou via les assets et property managers, et fait l'objet d'une mise à jour annuelle pour suivre l'évolution des projets immobiliers. Les évaluations ESG sont suivies en interne à travers un reporting projet par projet sous format Excel.

La gestion de la SCPI NEO repose sur l'équipe Développement Durable et Innovation et l'équipe d'Asset Management de Novaxia Investissement pour effectuer l'évaluation et le suivi de la performance ESG de ses actifs, via la grille ESG. Un bureau d'étude s'appuyant sur une équipe d'une dizaine d'auditeurs réalise les évaluations et l'accompagnement extra-financier dès la phase de pré-acquisition de l'actif, puis après l'acquisition afin d'identifier les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale à court et moyen terme.

b. Actions menées durant la période observée en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité afin de déployer la stratégie ESG

Novaxia Investissement s'attache à renforcer ses capacités internes notamment par la montée en compétence de ses collaborateurs. Dans ce cadre, des temps de formation sur la stratégie ESG de la société de gestion sont déployés à une fréquence :

- **Trimestrielle** : lors de plénières ou encore de visites et rencontres sur les chantiers et occupations temporaires en cours, via un « Bus Tour » ;
- **Hebdomadaire** : au cours de petits déjeuners se tenant les lundis et permettant de traiter en détail d'un sujet particulier.

En 2022, une partie des salariés traitant des aspects ESG dans la gestion sera inscrite à la formation certifiante en finance durable de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

3. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité

a. Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance

Transparence, contrôle, équilibre et responsabilité sont les maître-mots de la politique de gouvernance de Novaxia Investissement et par son biais des entités du Groupe Novaxia. Les enjeux sociaux et environnementaux dans les prises de décision sont également intégrés dans le cadre de l'engagement de Novaxia Investissement via ses fonds ouverts labellisés ISR et Finansol.

Ainsi, la politique de gouvernance de Novaxia Investissement répond dans sa mise en place et son évolution au principe « appliquer ou expliquer » permettant la justification de l'application des recommandations de l'AMF.

Structure de la gouvernance au sein de Novaxia Investissement

Novaxia Investissement est une filiale détenue à 100% par le Groupe Novaxia.

Au niveau de la société holding du Groupe, le Comité de Direction de Novaxia Investissement est l'instance qui assure le respect du principe de l'indépendance de la société de gestion. L'équipe en charge de l'exécution de la stratégie développement durable évalue les progrès et rend compte trimestriellement au Comité de Direction. Cette équipe s'appuie sur une équipe de professionnels expérimentés multidisciplinaires et d'experts en durabilité. Ensemble ils supervisent la mise en œuvre de la stratégie de durabilité au travers des différents métiers de Novaxia Investissement.

Au niveau de Novaxia Investissement, la gouvernance globale repose sur le Comité stratégique, qui se réunit à minima une fois par semestre et ad-hoc selon la diversité et la complexité des sujets. Aux formations ESG dispensées aux membres de Novaxia Investissement, s'ajoute une sensibilisation à la réglementation sur la finance durable (SFRD). Ils sont également informés de l'évolution des activités de gestion sous mandat ISR.

Cette gouvernance à l'échelle de la société de gestion offre un cadre à de multiples comités opérationnels, dont une partie est spécialisée sur les sujets liés à la démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance. Sur ces sujets, des experts sont amenés à intervenir en soutien de ces instances dédiées :

- En 2021, Novaxia Investissement a nommé un Référent de Mission pour contrôler et assurer l'accomplissement de sa raison d'être et de ses engagements de mission. Sur cette période, le Référent de mission, salarié de Novaxia Investissement, a participé à deux Comités de mission organisés par la holding Novaxia, et a transmis à la société de gestion les comptes-rendus et conclusions. Ce Comité de mission a pour objectif de revoir et challenger la stratégie RSE / ESG de la société dans la cadre de son statut d'« entreprise à mission » ;
- Le service Développement Durable de la holding Novaxia qui participe et soutient la société de gestion dans la définition et le pilotage de la stratégie ISR des fonds développés et commercialisés par la société de gestion. Un contrat-cadre et un PSEE (Prestation de Services Essentiels Externalisées) entre les structures du Groupe permettent sur invitation la participation de collaborateurs selon leur technicité et spécialité pour apporter l'expertise sur un sujet (ex. ISR, RH, DSI). Dans le cadre de la gestion des flux, des droits et délégations de chaque fonction et service, un recueil des délégations est validé par le Comité stratégique. L'équipe Développement Durable de la holding Novaxia est composée en 2021 par trois personnes issues de formations et d'entreprises en lien avec les thématiques du développement durable.

En matière d'investissement, un Comité d'investissement/désinvestissement assure le passage en revue des projets d'investissements et décisions d'affectation ou refus dans un fonds selon la trésorerie et les stratégies d'investissement. Lors de ce comité, chaque projet immobilier est analysé au prisme de la stratégie ISR des fonds potentiellement intéressés par les projets immobiliers présentés ainsi que les engagements de mission de la société de gestion. Le service Développement Durable est missionnée par la société de gestion pour réaliser ces analyses ISR. Composé d'ingénieurs, d'urbanistes et d'économistes issus de cabinets de conseil dédiés au développement durable en général, et aux métiers de l'immobilier durable ; le service développement durable est formé pour conseiller et superviser la bonne application de la stratégie ISR de la société de gestion.

Règles applicables aux membres de l'instance collégiale

Les règles de déontologie et les bonnes pratiques recommandées par les associations professionnelles s'appliquent aux instances collégiales. Le code de déontologie du Groupe Novaxia vient asseoir cette éthique et le respect des règles d'indépendance et de déontologie de Novaxia Investissement.

Ainsi, des mécanismes d'alerte sont en place, permettant à l'instance collégiale d'être saisie des dysfonctionnements significatifs et d'entreprendre en toute indépendance les enquêtes complémentaires qui lui semblent nécessaires.

La procédure d'alerte interne ainsi que la politique de conflit d'intérêts imposent aux membres du CODIR et aux membres du Comité Stratégique, une obligation de transparence et leur impose de déclarer tout conflit d'intérêts potentiel et de s'abstenir de participer aux débats et décisions relatives à des opérations dans lesquelles ils pourraient avoir un intérêt même indirect.

b. Intégration des risques en matière de durabilité/facteurs ESG dans les politiques de rémunération

Les fonctions de contrôle et de suivi des risques contribuent à la réflexion sur les modalités de détermination des enveloppes de rémunération variable en s'assurant de la prise en compte des différents risques y compris les risques de durabilité, ainsi que du maintien de la capacité des Sociétés de Gestion à renforcer si nécessaire leurs fonds propres. Elles participent notamment à l'appréciation de la gestion des risques et de la conformité des opérations, y compris en matière de durabilité, par les équipes/collaborateurs concernés s'agissant notamment des preneurs de risque. Cette appréciation est rendue possible grâce aux séances de travail en commun entre les collaborateurs appartenant aux fonctions de contrôle et de suivi des risques avec les autres métiers des Sociétés de Gestion, leur donnant ainsi une vue globale de l'activité et de ses conditions d'exercice.

Le Groupe Novaxia a par ailleurs intégré les critères de la mission dans les objectifs de l'ensemble de ses collaborateurs. Un tiers de la rémunération variable sur les objectifs collectifs du Groupe est fondé sur l'atteinte des 5 engagements de la mission :

- **Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain** : atteindre 17 000 abonnés sur les réseaux sociaux à fin 2021 (18 815 au 31/12/2021) ;
- **Concevoir et distribuer des fonds responsables** : distribuer 100% de fonds labellisés (ISR ou Finansol) (100% au 31/12/2021) ;
- **Aller au-delà du zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville** : avoir un bilan ZAN (Zéro artificialisation nette des sols) sur l'ensemble de la société et des fonds commercialisés (+69 000 m² au niveau de la société, dont +27 000m² pour Novaxia ONE et + 95 00m² pour Novaxia R au 31/12/2021) ;
- **Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact** : faire 10 nouvelles occupations temporaires en 2021 (13 réalisées en 2021) ;
- **Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues** : développer plus de 1 000 logements dans Novaxia R issus du recyclage urbain de foncier tertiaire (2 261 logements en développement au 31/12/2021).

La Direction Générale est responsable de la mise en œuvre de la Politique de rémunération. Cette mise en œuvre de la Politique fait l'objet, au moins une fois par an, d'une évaluation interne, centrale et indépendante menée par le Comité des rémunérations. Les principes généraux de la Politique de rémunération sont librement accessibles à la demande de toute personne qui souhaiterait en avoir légitimement connaissance.

4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs

a. Périmètre des parties prenantes concernées par la stratégie d'engagement

La politique d'engagement de Novaxia Investissement est un moyen d'affirmer sa mission, en s'inscrivant dans celle du Groupe Novaxia de créer de nouveaux modèles de croissance urbaine et durable, en conciliant sens et responsabilité. Les fonds d'investissements immobiliers de Novaxia Investissement ont ainsi pour objectif la valorisation de l'épargne des investisseurs et la réhabilitation des lieux urbains obsolètes.

Par un dialogue continu avec ses différentes parties prenantes, Novaxia Investissement se donne les moyens d'atteindre ses objectifs en termes de performance ESG dans la gestion de ses fonds et de ses pratiques.

Thématiques d'engagement sur lesquelles travaille Novaxia Investissement

Les thématiques sur lesquelles nous nous engageons au sein de Novaxia Investissement découlent de la stratégie d'investissement ESG mise en œuvre par le Groupe Novaxia. Ces thématiques guident nos échanges au quotidien avec nos parties prenantes, notamment sur les aspects suivants :

- **L'Environnement :**
 - Atténuer le changement climatique par le recyclage urbain de bâtiments obsolètes et le développement de projets immobiliers correspondant aux dernières normes ;
 - Préserver la biodiversité et réintégrer la nature en ville par le recyclage urbain ; en construisant des immeubles sur des terrains déjà artificialisés Novaxia Investissement préserve les habitats écologiques et espaces naturels et désartificialise la ville pour recréer des espaces naturels.
- **Les Hommes :**
 - Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues en créant des logements et logements sociaux sans artificialisation des sols ;
 - Améliorer le bien-être et la santé de nos occupants implique d'agir auprès de nos gestionnaires et prestataires de travaux, afin de concevoir et gérer nos biens dans cette optique.
- **Les Territoires :**
 - Contribuer au développement du lien social et au dynamisme urbain en montant des projets d'occupation temporaire pour renforcer le lien entre les habitants et soutenir le nombre d'emplois locaux ;
 - Participer au développement territorial en réalisant des projets en cohérence avec les besoins locaux, en matière d'emploi, de logement ou d'activité, pour participer à redynamiser les territoires de manière pérenne et soutenir l'innovation.

Stratégie d'engagement pour couvrir ces thématiques auprès des différentes parties prenantes

- **S'engager auprès des habitants / usagers / territoires :** engagement auprès des usagers des bâtiments dans lesquels Novaxia Investissement investit pour les accompagner vers des usages plus durables des bâtiments.
- La stratégie d'investissement commune à l'ensemble des fonds de Novaxia Investissement vise à développer le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre. Pour accomplir cette mission, la société de gestion est à l'écoute des territoires (habitants, associations et acteurs locaux) afin de comprendre leurs besoins et proposer des projets immobiliers (pallier le déséquilibre de l'offre en logements sociaux afin de consolider la mixité sociale, rééquilibrer le dynamisme territorial en renforçant l'offre tertiaire dans les secteurs à dominante résidentielle) ;

En 2021, Novaxia Investissement a mis en œuvre 13 projets d'occupation temporaire, en concertation avec les villes et les acteurs locaux.

- Pour les actifs en détention, Novaxia Investissement mène des actions leur permettant de réduire leur empreinte sur l'environnement en adaptant leurs usages et leurs consommations. En effet, chaque actif dispose d'un plan de travaux d'amélioration via une évaluation et un accompagnement extra-financier (comprenant une visite du site, un audit énergétique, un audit environnemental), ainsi qu'une analyse des risques climatiques. La société de gestion rencontre des acteurs innovants afin de mettre à disposition de ses locataires des outils leur permettant de suivre et d'optimiser leurs consommations énergétiques et d'eau.

En 2021, Novaxia Investissement a rencontré 2 entreprises promouvant une meilleure gestion des ressources dans le but d'identifier le partenaire technique apportant la meilleure solution d'optimisation et de réduction des consommations énergétiques des bâtiments en location.

- **S'engager par le biais de ses prestataires / partenaires :** Novaxia Investissement s'engage également par le choix de ses prestataires de travaux, mais également en agissant en continu tout au long de la relation avec ces derniers. Des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.

- Pour les projets de transformation, Novaxia Investissement vise à développer l'insertion par l'emploi de personnes en difficulté via l'inclusion de clause d'insertion professionnelle dans les contrats avec ses prestataires de travaux ;

En 2021, Novaxia Investissement a rencontré 2 entreprises promouvant l'insertion professionnelle dans le but de tester un des acteurs identifiés sur une prochaine opération de curage.

En 2021, Novaxia Investissement a rencontré 2 entreprises promouvant le réemploi de matériaux dans le but de tester un des acteurs identifiés sur une prochaine opération de développement

- Par ses projets, Novaxia Investissement souhaite développer l'urbanisme transitoire pour contribuer au développement du lien social et participer à la cohésion sociale sur les territoires. Pour ce faire, la société de gestion dispose d'une équipe dédiée en interne dont le rôle est de découvrir, écouter et nouer des relations de confiance avec des acteurs de l'économie sociale et solidaire. L'objectif est de proposer des espaces vacants répondant à leurs besoins afin de les aider au mieux dans leurs actions à des fins solidaires.

En 2021, Novaxia Investissement a rencontré 50 associations et porteurs de projets d'urbanisme transitoire dans le but de développer un réseau de porteurs de projet d'occupation temporaire et d'associations à impact ayant besoin de foncier pour développer leurs activités solidaires.

- **S'engager auprès de ses property/facility managers :** Novaxia Investissement s'engage à intégrer les gestionnaires dans sa démarche de performance ESG puisqu'ils sont les premiers vecteurs de transformation. Six personnes au total travaillent chez Novaxia Investissement et traitent directement la dimension extra-financière dans leurs activités (respectivement sur les espaces de due diligence, conformité, gestion, communication et reporting), dont le gérant de la société de gestion, et sont en relation avec une équipe d'analystes opérationnels externes dédiés de 12 personnes. L'ensemble des contrats conclus avec les property managers des sites sous gestion d'un fonds labellisé ISR contiennent une clause ESG, notamment l'obligation de reporting ESG et d'implémentation de plans d'actions ESG en lien avec notre stratégie de gestion. Nous leur partageons les résultats et mesures faites sur les aspects ESG des bâtiments sous leur responsabilité afin que des actions de gestion durable puissent être menées.

Novaxia Investissement est associée avec 3 property managers.

Objectif : Identifier le partenaire technique nous apportant la meilleure solution d'optimisation et de réduction des consommations énergétiques de nos bâtiments en location.

Etape suivante : Continuer la coopération avec les PM sur la gestion efficace de nos bâtiments
--

- **S'engager par des initiatives de place** : orienter le secteur vers de meilleures pratiques est une manière de s'engager de façon globale. Nous souhaitons être un acteur majeur de la transformation urbaine.
 - Nous participons ainsi par exemple aux travaux de la commission Investissement Socialement Responsable de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) ;
 - Novaxia Investissement est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) depuis mars 2021 ;
 - Par ailleurs, le Groupe Novaxia participe et représente les intérêts de Novaxia Investissement et de ses investisseurs à différents collectifs et associations prônant et défendant une vision durable de l'économie :
 - Le Labo de l'ESS, en siégeant au conseil d'orientation de l'association ;
 - Le Club de la durabilité, groupe pour l'allongement de la durée de vie des biens (dont les biens immobiliers) et des services ;
 - La Communauté des Entreprises à mission, un *think tank* regroupant les entreprises ayant fait le choix d'inscrire dans leurs statuts une mission et des engagements visant à répondre à des enjeux sociétaux ;
 - FAIR (ex-Finansol) agit pour une finance inclusive au service d'un meilleur impact social et environnemental. À cet effet, elle mobilise les épargnants particuliers et les investisseurs institutionnels, s'appuyant sur l'engagement citoyen et l'innovation financière.
 - Le Groupe Novaxia est également engagé dans une démarche d'urbanisme transitoire depuis plusieurs années, en particulier, en soutenant la coopérative Plateau Urbain, reconnue d'intérêt général. En soutenant Plateau Urbain, le Groupe Novaxia souhaite ainsi promouvoir l'action d'acteurs coopératifs et associatifs, partenaires de projets d'urbanisme temporaire culturels, solidaires et pluridisciplinaires.

5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours à la Taxonomie européenne. A date, 100% des actifs gérés en portefeuille par la société de gestion y sont éligibles, s'agissant d'investissement en valeurs immobilières uniquement. L'objectif des travaux en cours est de déterminer le degré d'alignement à la Taxonomie, et de permettre l'évaluation des critères d'examen technique.

En qualité de société de gestion commercialisant des fonds immobiliers dédiés au recyclage urbain, Novaxia Investissement ne génère pas de chiffre d'affaires lié à des activités visant la production et l'exploitation combustibles fossiles (tel que le charbon technique). Les portefeuilles des fonds gérés par Novaxia investissement ne contiennent ainsi aucune « part brune ».

6. Stratégie d'alignement avec les objectifs prévus par l'Accord de Paris

a. Mesure du respect des objectifs

Les objectifs fixés en 2015 par l'Accord de Paris engagent tous les acteurs économiques, y compris du secteur de l'immobilier, à limiter le réchauffement climatique à un niveau inférieur à 2 degrés Celsius d'ici 2050 par rapport au niveau préindustriel. Pour un acteur de l'immobilier comme Novaxia Investissement, cette ambition climatique ne peut que s'inscrire dans une stratégie de décarbonisation de long terme, reflétant le cycle de vie standard d'un bâtiment, situé à 50 ans pour un projet immobilier. A l'instar des projets d'infrastructure, dont la transition écologique intègre nécessairement un cadre temporel plus long, l'immobilier implique des phases de démolition, de construction, de traitement des déchets ou encore de réhabilitation souvent très émetteurs de CO₂, avant de devenir opérationnel et de permettre un gain d'efficacité énergétique. Ainsi, les résultats sur le plan environnemental d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment obsolète ne peuvent s'observer qu'à long terme, et en distinguant les scopes d'émissions.

Définition des activités des fonds Novaxia NEO, ONE et R :

A l'échelle des fonds de Novaxia Investissement, ces enjeux de transition ne sont pas applicables à tous les fonds ouverts au 31/12/2021. N'intervenant qu'à la phase de gestion ou d'exploitation, la SCPI NEO achète des biens immobiliers opérationnels à l'acquisition pour les mettre en location (location de tertiaire). Elle évalue et accompagne les exploitants pour améliorer leur performance ESG sur l'ensemble des critères de la stratégie d'investissement socialement responsable de Novaxia NEO. Les objectifs de l'activité d'exploitation portée par Novaxia NEO sont alignés avec le décret tertiaire de réduction de 30% des émissions de CO₂ à horizon 2030. La société de gestion travaille avec des partenaires sur différents aspects permettant de justifier d'une réduction des émissions carbone des sites : mesure et pilotage en direct des consommations énergétiques des sites ; sensibilisation des locataires ; amélioration des équipements sur site (ex : pompe à chaleur) ; et rénovation de l'enveloppe (ex : isolation).

L'activité d'exploitation portée par Novaxia NEO se distingue des fonds Novaxia ONE et Novaxia R. En effet, ces derniers se concentrent exclusivement sur le recyclage d'actifs immobiliers hors d'usage ou vacants afin de les transformer, en particulier en logements, ce qui implique des chantiers conséquents de réhabilitation ou de reconstruction de l'existant, et ce dans des zones urbaines tendues où les contraintes environnementales sont fortes. Ces lourds travaux sont néanmoins plus sobres sur l'ensemble du cycle de vie (50 ans pour un projet immobilier) en comparaison avec les opérations d'étalement urbain. Le recyclage urbain permet d'éviter 20% des émissions de CO₂ par rapport à une construction neuve en étalement urbain.



Prise en compte des critères environnementaux dans la construction du portefeuille

A travers sa stratégie d'investissement, la société de gestion prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG de chaque actif en portefeuille, notamment en termes d'émissions de CO₂. Elle vise ainsi à réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sur l'ensemble de leur cycle de vie. A titre d'exemple, tous les bâtiments gérés au sein des fonds Novaxia ONE et Novaxia R visent systématiquement une certification d'efficacité énergétique au niveau des exigences du référentiel NF Habitat HQE ou équivalent. Cette exigence est intégrée dans chaque cahier des charges fourni à la maîtrise d'ouvrage, qui pilote le processus de certification. De même, l'évitement de CO₂ réalisé par la transformation d'actifs immobiliers obsolètes est calculé pour chaque actif géré en portefeuille des fonds Novaxia ONE et Novaxia R. Enfin, les consommations d'énergie de chaque actif sont évaluées et prises en compte dans les plans de travaux.

Ces critères d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ont été retenus dans la grille d'évaluation ESG en application chez Novaxia Investissement.

En 2022, Novaxia Investissement renforce davantage sa stratégie d'investissement en mandant Arp.Astrance, un cabinet d'expertise, pour la réalisation d'une étude CO₂ portant sur l'analyse des bilans carbone de tous les projets immobiliers portés par les fonds Novaxia ONE et Novaxia R au 31/12/2021. Cette étude approfondie de tous les postes d'émissions de gaz à effet de serre remplit un double objectif : (1) comprendre les principales sources d'émissions sur chacun des scopes 1, 2 et 3 pour un projet de recyclage urbain ; et (2) identifier les leviers les plus impactant pour un acteur de la construction immobilière.

Au-delà de ces objectifs, la société de gestion se dote par ailleurs d'une méthodologie robuste mise en place dans le cadre de cette étude, et qui vient consolider le pilotage de ses indicateurs d'empreinte carbone existants. Cette méthodologie est présentée plus en détail dans la section suivante.

Leviers identifiés pour améliorer la performance de l'activité des fonds ONE et R :

Les travaux réalisés dans le cadre de l'étude CO₂ ont permis de distinguer trois leviers qu'un acteur de la construction immobilière comme Novaxia Investissement doit cibler pour minimiser son empreinte carbone. Ces leviers sont déjà à l'œuvre sur les actifs de Novaxia Investissement en portefeuille et sont pilotés via un certain nombre d'indicateurs en place.

- 1- **La réhabilitation** : éviter la démolition totale d'un bâtiment réduit de moitié les émissions de CO₂ pendant la phase de construction. Novaxia Investissement favorise et étudie systématiquement la possibilité de réhabiliter un bien immobilier, bien qu'elle ne puisse fixer d'objectif quantitatif sur ce levier. Les opportunités de réhabilitation dépendent en effet des conditions de marché et ne sont donc pas garanties. En cas d'opportunité de transformation de l'actif (exemple : réhabilitation lourde), la société de gestion s'engage ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 liés aux actifs immobiliers sous gestion.
- 2- **La proximité des transports publics et l'incitation à l'usage de mobilité douce auprès des usagers** : le recyclage immobilier en zone urbaine permet à la ville de se reconstruire sur elle-même en capitalisant sur les infrastructures existantes, notamment de transport public. En moyenne, Novaxia Investissement achète à 500 mètres du premier transport ferré dans le cadre des fonds Novaxia R et Novaxia One, à 300 mètres dans le cadre du fonds Novaxia NEO.
- 3- **Le développement de projets immobiliers sobres en consommation énergétique** : Novaxia Investissement entreprend des travaux de rénovation énergétique importants pour transformer des bâtiments énergivores, c'est-à-dire notés F et G au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), et les rendre très performant sur le plan énergétique. Bien que le processus de transformation soit source d'émissions de CO₂, des gains d'efficacité sont observables sur le long terme. Ainsi, les trois fonds Novaxia NEO, ONE et R s'engagent à rechercher systématiquement un niveau de performance énergétique en cas de transformation des bâtiments, au niveau visé par le label « Bâtiment Basse Consommation Énergétique Rénovation 2009 » du label « Haute Performance Énergétique Rénovation », soit une réduction moyenne de 40% de la consommation des bâtiments transformés par rapport à la consommation conventionnelle de référence définie dans la réglementation thermique dite « globale » des bâtiments existants, à la date de dépôt des autorisations d'urbanisme des opérations concernées.

b. Méthodologie interne

Méthodologie retenue pour l'étude carbone réalisée par Arp.Astrance :

L'approche générale de l'étude s'est appuyée sur une analyse comparative entre l'empreinte carbone d'une stratégie de recyclage urbain et celle des projets de construction neuve sur des sites naturels. Pour ce faire, quatre scénarios de référence ont été définis afin de constituer une base de données fiable des impacts carbone des différents types d'opération réalisables par Novaxia Investissement :

- 1- Construction neuve sur un espace naturel ;
- 2- Construction neuve sur un espace agricole/en périphérie de ville ;
- 3- Construction neuve sur un espace déjà artificialisé (recyclage urbain) ;
- 4- Réhabilitation d'un actif immobilier.

Au-delà de ces déclinaisons, le modèle s'applique à considérer une diversité de sous-scénarios, pour distinguer les scénarios de construction exemplaires des constructions classiques, et avoir une étude plus représentative.

Afin de déterminer les valeurs carbone, le modèle considère des postes d'émissions des scopes 1, 2 et 3 du GreenHouse Gas Protocol, élaboré conjointement par le WBCSD (Conseil mondial des entreprises pour le développement durable) et le WRI (Institut des ressources mondiales) pour harmoniser le calcul carbone à l'échelle mondiale. Ainsi, les postes d'émissions étant identiques entre les deux scénarios s'annulent. A l'inverse, les postes étant différents et n'étant pas pris en compte dans la calcullette carbone sont non pertinents ou non significatifs. Enfin, les postes significatifs sont bien pris en compte dans la calcullette, à savoir ceux liés à la construction et à l'exploitation (énergie et transport).

1. L'impact carbone lié aux terres excavées et évacués ;
2. L'impact carbone de l'artificialisation du sol ;
3. L'impact carbone de la démolition et/ou du curage ;
4. L'impact carbone des matériaux neufs mis en œuvre ;
5. L'impact carbone lié aux services (voiries et réseaux) créés ;
6. L'impact carbone de la désartificialisation du sol ;
7. L'impact carbone lié aux déplacements des habitants/occupants.

La réalisation d'une étude bibliographique et de l'étude des retours d'expérience des projets de Novaxia Investissement et ARP-ASTRANCE a permis d'extrapoler les valeurs carbone pertinentes au modèle de calcul de l'impact carbone « complet » d'une construction ou d'une réhabilitation de bâtiment. La calcullette carbone élaborée au format Excel permet quant à elle le calcul de l'empreinte carbone de chaque projet.

Méthodologie de reporting pour le calcul des indicateurs environnementaux

En complément de l'étude carbone qui vient renforcer la stratégie d'investissement, l'équipe de Novaxia Investissement est renforcée d'une expertise externe dans le cadre du reporting sur l'ensemble des actifs des fonds ouverts. La Société de gestion s'appuie d'un prestataire spécialisé pour l'établissement et l'analyse des données nécessaires aux indicateurs ESG sur le périmètre des actifs immobiliers des fonds Novaxia NEO, Novaxia ONE et Novaxia R.

Concernant le fonds Novaxia NEO, la collecte de donnée s'organise autour d'une plateforme numérique de gestion des indicateurs ESG des immeubles, qui permet de centraliser les données et d'en assurer la traçabilité. Cet outil permet notamment d'agréger les données des immeubles par typologie, par géographie, ou encore par fonds. Novaxia Investissement fournit ainsi les informations clés dans la plateforme, telle que l'adresse du bien immobilier, sa valeur, et sa surface. Les locataires complètent ensuite ces informations avec des données relatives aux parties privatives des actifs. Puis, chaque indicateur fait l'objet d'un traitement par le prestataire externe, sur la base des données sources. En l'absence de données sources, des estimations ou des calculs sont effectués selon des méthodes d'extrapolation abordées dans la sous-section suivante.

Pour les fonds Novaxia ONE et Novaxia R, un tableau de consolidation des données sous format Excel, développé conjointement avec Sinto (prestataire pour les audits de site et la mise en place de plans d'amélioration), permet à l'instar de la plateforme mentionnée ci-dessus de centraliser et d'analyser les données sources. En plus des données collectées auprès des locataires et acteurs tiers, les données spécifiques aux caractéristiques techniques de l'actif sont fournies par les responsables de projets durant la phase de chantier et par les property managers en phase d'exploitation.

Chaque entité intervenant sur le reporting est responsable de la donnée source qu'elle communique et qu'elle stocke. Les procédures de contrôle sont internes aux différents intervenants. Les procédures de Novaxia Investissement font l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la société de gestion, et vérifié par un cabinet externe (contrôle de 3^e niveau).

Chaque méthodologie de calcul des indicateurs environnementaux est détaillée dans les notes méthodologiques de la stratégie ESG respectives de [Novaxia NEO](#), [Novaxia ONE](#) et [Novaxia R](#), accessibles publiquement sur le site internet de la Société de gestion.

Extrapolation en cas d'absences totales ou partielles de données pour le reporting

Pour l'ensemble des actifs sous gestion, si une donnée est absente pour deux années consécutives, celle-ci est estimée successivement par différentes méthodes :

Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée :

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

Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le fonds :

- Si aucune donnée énergétique n'est disponible, des ratios sectoriels issus de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) seront utilisés.

c. Quantification des résultats

De nombreux facteurs, sources d'émissions de CO₂, peuvent entrer en compte sur 50 ans de projet immobilier. L'étude des retours d'expérience des projets Novaxia Investissement, menée en externe par le cabinet ARP-ASTRANCE, a permis de distinguer les postes significatifs sur lesquels la stratégie CO₂ devra agir en priorité pour s'aligner sur une trajectoire bas carbone. Ces postes de consommation se retrouvent dans les trois leviers identifiés précédemment, à savoir :

- 1- Un projet de recyclage urbain voit ses émissions de CO₂ réduites de 20% par rapport à une opération d'étalement urbain (construction neuve) sur l'ensemble de son cycle de vie (démolition, construction, voiries et exploitation sur 50 ans au total) ;
- 2- Un projet de réhabilitation de l'existant versus un projet de déconstruction-construction neuve permet d'éviter jusqu'à 45% des émissions carbone liées au chantier et aux matériaux.
- 3- 35% des émissions de CO₂ en moyenne proviennent uniquement du transport des occupants et usagers du nouveau bâtiment, lors de la phase d'exploitation ;
- 4- La consommation énergétique du nouveau bâtiment lors de son exploitation ne représenterait que 15% des émissions totales de CO₂.

d. Le rôle et l'usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement

L'analyse comparative de l'empreinte carbone de la stratégie de recyclage urbain a permis d'identifier des leviers d'action forts avec des critères précis en vue d'une amélioration des performances environnementales et à terme d'un alignement avec les objectifs prévus par l'Accord de Paris. En effet, les critères retenus liés aux postes significatifs d'émission de CO₂ sont pleinement intégrés à la stratégie d'investissement et permettent ainsi de nourrir l'avis ISR en Comité d'investissement.

e. Les changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement

Aucun changement n'est intervenu au sein de la stratégie d'investissement de Novaxia Investissement durant la période observée au 31/12/2021.

7. Prise en compte des enjeux liés à la biodiversité

a. Mesure du respect des objectifs

Définition et contexte

La biodiversité est définie dans le règlement européen dit « Taxonomie » comme « la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques et les complexes écologiques dont ils font partie, et cela inclut la diversité au sein des espèces et entre espèces ainsi que celle des écosystèmes ». Elle recouvre ainsi l'ensemble des espèces et organismes vivants, bactéries, faune et flore ainsi que l'environnement dans lequel ils vivent.

En novembre 1988, le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) a convoqué le Groupe de travail spécial d'experts sur la diversité biologique, en vue d'explorer le besoin de créer une convention internationale sur la diversité biologique. La Convention a été ouverte à la signature le 5 juin 1992 lors de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement (le « Sommet de la Terre » de Rio) et elle est entrée en vigueur le 29 décembre 1993. A ce jour, elle compte 196 Parties signataires.

La Convention fixe trois objectifs globaux pour atteindre le développement durable :

- **La conservation de la diversité biologique** : la conservation des écosystèmes, dans et en dehors de leur milieu naturel ;
- **L'utilisation durable de la diversité biologique** : l'utilisation des éléments constitutifs de la diversité biologique d'une manière et à un rythme qui n'entraînent pas leur appauvrissement à long terme, et sauvegardent ainsi leur potentiel pour satisfaire les besoins et les aspirations des générations présentes et futures ;
- **Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources génétiques** : l'équité entre fournisseurs et utilisateurs des ressources d'origine végétale, animale, microbienne ou autre, contenant des unités fonctionnelles de l'hérédité.

Objectif de la société de gestion en matière de biodiversité

L'immobilier a un impact important sur la biodiversité, tant en phase de construction qu'en phase d'exploitation. C'est pourquoi Novaxia Investissement s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité. Pour ce faire, elle a fixé pour ses fonds un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), intégré à la stratégie d'investissement. Les encours concernés se rapportent au périmètre des fonds Novaxia ONE et Novaxia R (332 M€, soit 70% du total des encours au 31/12/2021), dont l'objectif est d'obtenir un bilan ZAN positif, c'est-à-dire qu'ils tendent à générer plus de pleine terre (renaturer les sols) qu'à en artificialiser. Un bilan ZAN positif implique d'avoir en proportion plus de projets ZAN que non ZAN en portefeuille.

ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, la démarche ZAN consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. Cette démarche demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

b. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité

Prise en compte de la biodiversité dans la stratégie d'investissement

Les fonds de Novaxia Investissement s'inscrivent pleinement dans cette démarche ZAN et intègrent la biodiversité comme thématique significative dans la grille de notation ESG de leurs actifs immobiliers, et donc dans la stratégie d'investissement des fonds. Les projets non alignés avec cet objectif sont systématiquement refusés en Comité d'investissement. Les fonds Novaxia ONE et Novaxia R ont respectivement créé 41 241 m² et 11 605 m² en moyenne de pleine terre, sur leurs projets immobiliers à fin 2021.

Le fonds Novaxia NEO est une SCPI dont l'activité consiste à mettre en location des actifs immobiliers. La société de gestion n'a donc pas vocation à inclure dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments. La grille de notation de Novaxia NEO intègre néanmoins une thématique dédiée à la biodiversité, au même titre que les autres fonds.

Enfin, les risques de durabilité liés à l'érosion de la biodiversité sont pris en compte dans la gestion des risques de Novaxia Investissement, par le biais d'une matrice des risques construite par le Contrôle Interne. La manière dont ces risques sont mitigés par Novaxia Investissement est détaillée dans la section suivante.

Principales incidences négatives liées à la biodiversité

Le règlement (EU) 2019/2088 (dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation ») définit les incidences négatives sur les facteurs de durabilité comme un impact négatif résultant d'une décision d'investissement sur un sujet environnemental, social, lié au respect des droits de l'homme ou à la lutte contre la corruption.

Dans ce cadre, Novaxia Investissement a également identifié deux principales incidences négatives (PAI) liées à la perte de diversité biologique :

- **L'artificialisation des terres** : imperméabilisation et suppression de surface naturelle de pleine terre par la construction de bâtiments ;
- **La destruction d'habitats** : destruction d'habitats pour la biodiversité (faune/flore), destruction de spécimens végétaux d'importance, dégradation de la biodiversité, impact sur les potentielles espèces protégées.

c. Indicateur d'empreinte biodiversité

Dans le cadre de la stratégie d'investissement des fonds, Novaxia Investissement a pour vocation de suivre les indicateurs d'impact suivants :

Thématique	Méthodologie	Novaxia ONE / Novaxia R	Novaxia NEO
Aménagement faunistique	Identifier les dispositifs de végétalisation mis en place au sein du bâtiment (façades / toitures / terrasses végétalisées) afin de préserver les écosystèmes et la biodiversité environnante.	X	X
Artificialisation des sols	Bilan ZAN (surface de pleine terre après le projet de développement – surface de pleine terre avant le projet de développement ; en m ²)	X	
Dépollution des sols	Identifier si des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment, favorables à la préservation des écosystèmes et de la biodiversité environnante, sont engagés.	X	

8. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

a. Identification des risques de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation liés à des facteurs environnementaux, sociaux ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'intégration de ces facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion des portefeuilles de Novaxia Investissement permet une construction solide et démontrée de nos allocations en matière de durabilité. Ainsi, la politique de risque de durabilité est applicable aux fonds conçus et en cours de gestion par Novaxia Investissement dont elle a la responsabilité directe. Fondée sur les données ESG, l'évaluation des risques de durabilité est complexe car ce type de données est caractérisé par sa difficulté d'obtention de manière complète, à jour et exacte.

Une matrice des risques, réalisée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de la société de gestion, fait l'inventaire des risques auxquels l'entité est exposée. Les risques liés à la prise en compte de critères ESG y sont également présents et sont ainsi pleinement intégrés au cadre conventionnel de gestion des risques de Novaxia Investissement. Pour ce faire, la Direction des risques a effectué un travail d'identification et de cotation des risques de durabilité pour l'entité, à partir des thématiques significatives d'intervention des trois fonds Novaxia NEO, Novaxia ONE et Novaxia R (thématiques ESG des grilles de notation). Une évaluation nette et brute de chaque risque a été réalisée. A l'issue de ce processus, les risques de durabilité identifiés par Novaxia Investissement sont les suivants :

- **Risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction** : les risques de transition liés au secteur immobilier et à la construction sont latents mais pourront être mis en œuvre rapidement. Le changement climatique pourrait entraîner pour les projets immobiliers de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance des fonds. Les caractéristiques intrinsèques de ces risques sont souvent difficilement compatibles avec des processus d'investissement standards reposant sur des probabilités établies à partir du passé et anticipant des projets immobiliers plusieurs années avant leur sortie de terre ;
- **Risques physiques liés à la perte de biodiversité** : par son activité, Novaxia Investissement prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Cela peut entraîner des conséquences sur les actifs en détention car nécessitant des coûts additionnels de travaux et donc impactant directement la performance des fonds ;
- **Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire** : dans le cadre de sa mission Novaxia Investissement s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacance avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire. Par conséquent, la société de gestion expose ses fonds au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance du fonds.

Plus de détails sur les risques de durabilité identifiés par fonds sont disponibles dans le rapport SFDR de Novaxia Investissement, accessible depuis son site internet : [SFDR – Risques de durabilité](#).

b. Gestion des risques de durabilité

Pour maîtriser ces risques, Novaxia Investissement s'est dotée d'une équipe dédiée de contrôle interne et de conformité, dont le rôle est de garantir le respect des procédures, politiques et dispositifs de contrôle fixés par la matrice des risques.

La Société de gestion mesure les risques physiques et de transition liés au changement climatique par le biais de veilles réglementaires pilotées par la Direction Technique du Groupe Novaxia et les intègre dans les décisions d'investissement selon l'appréciation de l'occurrence du risque. Parallèlement, les projets

immobiliers portés par les fonds sont valorisés en Comité d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels. Le service développement durable pilote tout au long de la durée de vie du projet (du montage à la livraison) l'adéquation de son engagement de performance environnementale par rapport au permis de construire déposé (et donc vis-à-vis de la réalité opérationnelle).

Concernant les risques liés à l'érosion de la biodiversité, la société de gestion a fixé pour ses fonds ouverts un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN), et une valorisation des projets immobiliers en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (toitures ou terrasses végétalisées). La Société de gestion mesure également ces risques par le biais de veilles réglementaires et les intègre dans les décisions d'investissement selon l'appréciation de l'occurrence du risque. Les projets immobiliers dont l'engagement de préservation et de création d'espaces est favorable à la biodiversité sont valorisés lors du passage en Comité d'investissement. Les projets retenus sont ensuite suivis de bout en bout par le service développement durable sur leurs engagements pris sur ce risque.

En termes de contrôles, le processus d'investissement et le suivi des actifs immobiliers sont contrôlés annuellement. L'occupation temporaire, les risques ainsi que la communication le sont également. Le comité de mission de Novaxia Investissement est aussi au cœur des vérifications.

Pour l'ensemble de ses investissements, la société de gestion dispose notamment de procédures de contrôles internes permanents et périodiques, permettant de s'assurer de la conformité des portefeuilles par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion des fonds ouverts. La vérification de la stratégie de ces fonds fait l'objet d'un plan de contrôle annuel en 3 niveaux :

- **Niveau 1** : contrôles permanents de premier niveau réalisés par l'équipe de gestion financière, première ligne de défense, et du département des risques ;
- **Niveau 2** : contrôles permanents et périodiques de second niveau réalisés par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- **Niveau 3** : vérification externe par le cabinet 99 Advisory.

Le dernier risque de durabilité lié à l'occupation temporaire des actifs vacants concerne un enjeu d'ordre social. Afin de se prémunir de toute situation imprévue liée à un occupant, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire signée par le président de la société de gestion et l'occupant. De plus, le Groupe Novaxia a notamment nommé une référente unique dédiée à cette thématique, dont le rôle est d'agir en qualité d'intermédiaire et de facilitateur entre la société de gestion et l'occupant. Ce rôle de médiateur est un atout favorisant la préservation des intérêts de chacune des parties.

Le risque administratif lié à la prolongation ou la diminution du temps nécessaire à l'obtention d'un permis lié au projet d'occupation temporaire est mitigé par l'implémentation d'un arbre décisionnel du processus, qui positionne le gérant du fonds comme décisionnaire et validateur.

Enfin, le contrôle interne est informé des potentiels conflits d'intérêts liés au sourcing de projets et à leur mise en place sur le foncier vacant, et ce en amont du Comité d'investissement de validation de l'occupation temporaire.

c. Principales incidences négatives (PAI)

Participant au marché financier : Novaxia Investissement

Résumé

Novaxia Investissement (code LEI : 969500KOGKNDBM8J517) considère les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. La présente déclaration est la déclaration consolidée des principaux impacts négatifs sur le développement durable de Novaxia Investissement.

Cette déclaration des principales incidences négatives couvre la période de référence allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Description des principales incidences négatives (PAI) identifiées par Novaxia Investissement

Thématiques	Incidences négatives	Explications
Climat	Energies fossiles	Investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou fabrication de combustibles fossiles
	Efficacité énergétique des bâtiments	Investissements dans des biens immobiliers non efficient énergétiquement
	Augmentation des transports des usagers	Le développement de projets immobiliers neufs implique une augmentation du trafic dans le secteur par l'arrivée de nouveaux usagers ayant un impact sur la qualité de l'air et sur les émissions carbone.
Ressources	Démolition, destruction de ressources et gaspillage de matières premières	Destruction de matériaux de construction / matières premières qui peuvent encore servir.
	Démolition, création de déchets	Création de déchets lors du chantier de déconstruction nécessitant un effort de logistique et de traitement
	Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique)	Matériaux de construction bruts (à l'exclusion des matériaux récupérés, recyclés et biosourcés) utilisés dans les nouvelles constructions et rénovations.
Biodiversité	Artificialisation des terres	Imperméabilisation et suppression de surface naturelle de pleine terre par la construction de bâtiments.
	Destruction d'habitats	Destruction d'habitats pour la biodiversité (faune/flore), destruction de spécimens végétaux d'importance. Dégradation de la biodiversité, impact sur les potentiels espèces protégées.

Les principales incidences négatives (PAI) sont détaillées pour chacun des fonds Novaxia NEO, Novaxia ONE et Novaxia R au sein du rapport SFDR de Novaxia Investissement, accessible publiquement sur son site internet : [SFDR – Risques de durabilité](#).

Indicateur PAI (« Adverse sustainability indicator »)	Métrique	Impact [année n]	Impact [année n-1]	Explication
Indicateurs obligatoires				
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%	NA	L'activité des fonds de Novaxia Investissement consiste à développer des projets immobiliers résidentiels ou tertiaire (bureaux / écoles / locaux commerciaux). Ils n'ont pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	0% des projets immobiliers de Novaxia One et R sont inefficaces énergétiquement 73% des actifs de Novaxia Neo ont un DPE de rang C ou supérieur	NA	La stratégie <i>Best in progress</i> des fonds de Novaxia Investissement vise à acquérir des actifs soit obsolètes (Novaxia R, Novaxia One) pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement ; Soit avec un potentiel d'amélioration (Novaxia Neo) dans lequel des actions sont mises en œuvre pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.
Indicateur optionnel				
Artificialisation des sols (%)	Part de la pleine terre générée grâce au projet de recyclage urbain par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs. (état futur – état initial ; une valeur positive implique une création de pleine terre grâce au projet)	Novaxia R = +16% Novaxia One = +16% Novaxia Neo = +0%	NA	En moyenne sur l'ensemble des projets immobiliers en portefeuille sur Novaxia One et Novaxia R, 16% de la parcelle est retransformée en pleine terre. En 2021, aucune action de désartificialisation n'a été menée sur les actifs de Novaxia Neo.
Consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWh par mètre carré (énergie finale)	Novaxia R = 259 kWh/m ² Novaxia One = 275 kWh/m ² Novaxia Neo = 121 kWh/m ²	NA	Pour Novaxia R et Novaxia One la consommation d'énergie correspond au DPE (ou son estimation) de l'actif immobilier existant qui sera recycler durant la détention afin de créer un bâtiment neuf et donc performant énergétiquement.

9. Plan d'amélioration continue

Cette section sera complétée avant entrée en vigueur des dispositions applicables de l'article 2 du décret n° 2021-663 au 1er janvier 2023.

Glossaire

Article 8 : désigne selon le règlement SFDR, les produits promouvant des caractéristiques durables, intégrant des critères environnementaux et/ou sociaux.

Article 9 : désigne selon le règlement SFDR, les produits ayant un objectif d'investissement durable, contribuant à une activité économique visant un objectif environnement et/ou social.

Entreprise à mission : la loi Pacte introduit la qualité de société à mission permettant à une entreprise de déclarer sa raison d'être à travers plusieurs objectifs sociaux et environnementaux.

ESG : ce sigle international est utilisé par la communauté financière pour désigner les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui constituent généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière. Ils sont pris en compte dans la gestion socialement responsable.

ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité sociale) : l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) est une habilitation en droit français décernée aux entreprises poursuivant un objectif d'utilité sociale.

Facteurs ESG : les facteurs ESG, ou facteurs de durabilité, sont des questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Investissement à impact : stratégie d'investissement ayant pour objectif d'investir dans des actifs associant une performance environnementale et sociale positive mesurable, à la rentabilité.

Investissement durable : un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Label ISR : le label ISR est un label public, créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des finances. Il permet de différencier les placements responsables et durables, et de rendre plus visibles les produits d'investissement responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe (ex: assurance vie, épargne salariale, PEA, SICAV).

PAI (Principal Adverse Impacts) : incidences négatives en matière de durabilité qui correspondent aux impacts négatifs des décisions d'investissement d'un point de vue environnemental, social ou de bonne gouvernance.

Recyclage urbain : le recyclage urbain comprend des opérations de renouvellement et réhabilitation urbains permettant de limiter l'étalement.

Risque de durabilité : un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

SFDR : Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : ZAN est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.