



Novaxia Investissement

# Rapport d'Investissement Responsable et Stratégie d'Impact 2023

Rapport Article 29

## Sommaire

Introduction.....	3
I. Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat .....	5
1. Démarche générale de l'entité.....	5
a. La stratégie d'investissement ESG de Novaxia Investissement.....	5
La démarche générale .....	5
Entreprise à mission .....	6
Les critères ESG pris en compte dans la stratégie d'investissement .....	6
Méthodologie d'analyse et de notation des actifs immobiliers intégrant les critères ESG .....	8
Suivi de la performance ESG des actifs des fonds .....	10
b. Transparence ESG.....	10
c. Classification des produits au titre de la SFDR .....	11
d. Adhésions, signatures et engagement .....	12
2. Moyens internes déployés par l'entité.....	13
a. Ressources financières, humaines et techniques .....	13
b. Actions menées durant la période observée en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité afin de déployer la stratégie ESG .....	14
3. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité.....	16
a. Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance.....	16
b. Intégration des risques en matière de durabilité/facteurs ESG dans les politiques de rémunération .....	18
4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre .....	20
a. Périmètre des parties prenantes concernées par la stratégie d'engagement.....	20
5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles.....	27
6. Stratégie d'alignement avec les objectifs prévus par l'Accord de Paris.....	32
a. Mesure du respect des objectifs .....	32
b. Méthodologie interne .....	35
c. Quantification des résultats .....	37
d. Le rôle et l'usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement .....	38
e. Les changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement .....	39
f. Méthodologie de suivi de l'impact carbone des fonds .....	39
7. Prise en compte des enjeux liés à la biodiversité.....	42
a. Mesure du respect des objectifs .....	42
b. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité.....	43

c.	Indicateur d'empreinte biodiversité.....	44
8.	Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques .....	45
a.	Identification des risques de durabilité.....	45
b.	Gestion des risques de durabilité.....	46
c.	Principales incidences négatives (PAI) .....	47
9.	Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure C(SFDR).....	52
10.	Plan d'amélioration continue .....	52
II.	Informations issues des dispositions de l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.....	53
1.	Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.....	53
2.	Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique .....	54
3.	Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.....	54
4.	Politique d'engagement .....	55
5.	Références aux normes internationales.....	55
	Note de conclusion.....	55
	Glossaire .....	56

## Auteurs du rapport

Vincent AUREZ, Victor BREILLOT, Caroline LHUILERY, Maiwen PAIN, Aurore LEVRAT

Avec la contribution active de l'ensemble des équipes et des partenaires de la société de gestion Novaxia Investissement.

## Introduction

La société de gestion Novaxia Investissement vise à mettre le sens à profit, en ayant pour objectif de créer de la valeur pour ses investisseurs ainsi que pour la société avec des projets de recyclage urbain qui répondent aux besoins des collectivités, et des nouveaux usages et modes de vie urbains.

Ce rapport a pour vocation de présenter la stratégie d'impact de Novaxia Investissement sur sa game de fonds focus, regroupant ses 4 fonds ouverts à la commercialisation. Les autres fonds historiques gérés par Novaxia Investissement se sont pas inclus dans ce rapport car ils sont tous fermés à la commercialisation.

A travers les fonds commercialisés par la société de gestion, Novaxia Investissement pilote, au 31/12/2023 :

- ◆ *64 opérations de recyclage urbain pour un total de plus de 1 280 000 m<sup>2</sup> réhabilités ou construits.*
- ◆ *38 actifs sous gestion, soit plus de 260 000 m<sup>2</sup> transitionnés pour s'aligner à l'objectif de l'Accord de Paris de limiter le réchauffement climatique entre 1,5°C et 2°C.*

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui contribue au financement de ce changement de paradigme urbain à travers des fonds d'investissements immobiliers dédiés au recyclage urbain. La mission de Novaxia Investissement, portée par le Groupe Novaxia, est de **développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre**. Cette mission est notamment concrétisée par l'innovation et la création de nouvelles solutions d'investissement pour les épargnants. En 2020, le Groupe Novaxia est devenue la première société d'investissement immobilier à se doter du statut d'entreprise à mission<sup>1</sup>, et a formulé sa raison d'être et ses engagements inscrits dans ses statuts.

Au 31 décembre 2023, la société de gestion compte 1 509 millions d'euros d'actifs nets sous gestion<sup>2</sup> pour ses fonds focus, répartis entre quatre offres ouvertes d'investissement immobilier dont :

- ◆ *100% sont catégorisées article 9 au sens du règlement SFDR.*
- ◆ *100% sont labélisés ISR.*
- ◆ *100% des deux offres en assurance-vie sont doublement labélisées ISR et FAIR-FINANSOL.*


Celles-ci sont positionnées sur différentes temporalités de recyclage urbain, allant du court terme (fonds de développement / value-add) au long terme (SCPI) :

- Novaxia ONE (SCA),
- Novaxia R (SC),
- Novaxia VISTA (SC)
- Novaxia NEO (SCPI).

---

<sup>1</sup> 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. Il est à noter que le comité de mission est distinct des organes sociaux de l'entreprise et qu'aucune rémunération n'est liée à leur participation.

<sup>2</sup> Les actifs nets sous gestion représentent la somme de la valeur des actifs immobiliers détenus sous gestion par Novaxia Investissement, ré-évalués en fonction des potentielles plus-values.

Fonds	Classification SFDR	Label ISR / Finansol	Part de l'actif considéré
Novaxia NEO	Article 9		100%
Novaxia ONE	Article 9		100%
Novaxia R	Article 9	 	100%
Novaxia VISTA	Article 9	 	100%

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 différents aspects suivants plusieurs sections.

La section 1 aborde la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la démarche générale de l'entité.

La section 2 présente les moyens internes déployés pour y contribuer.

La section 3 détaille la stratégie d'investissement responsable applicable à ses fonds commercialisés.

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.

La section 8 présente le dispositif d'intégration des risques ESG dans la gestion des risques de l'entité. La section 9 liste quant à elle les produits financier catégorisés Article 9 du Règlement Disclosure (SFDR).

Une deuxième partie traite des principales incidences négatives et des politiques d'engagement portées par la Société de Gestion.

# I. Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat

## 1. Démarche générale de l'entité

### a. La stratégie d'investissement ESG de Novaxia Investissement

#### La démarche générale

Face au 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 feront partie des acteurs majeurs de ces changements, Novaxia Investissement considère que chaque entreprise doit définir sa raison d'être et réfléchir à son impact sur les humains, les territoires et l'environnement.

#### **Pourquoi le recyclage urbain ?**

Novaxia Investissement est historiquement positionnée sur une stratégie de recyclage urbain. Cette stratégie de développement immobilier consiste à :

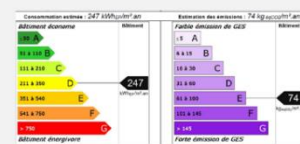
- 1) Faire l'acquisition de biens immobiliers obsolètes à prix décoté. Un immeuble obsolète est généralement énergivore, vide ou en voie de l'être, son usage (bureaux, activité) ne répond plus au besoin du quartier ;
- 2) Développer un permis de construire en changeant l'usage du bâtiment (par exemple en passant d'un immeuble tertiaire à un immeuble de logements collectifs) ;
- 3) Faire réaliser les travaux de construction ou de réhabilitation ;
- 4) Commercialiser les lots développés (logements, bureaux, laboratoires) ;
- 5) Créer de la valeur financière et extra-financière pour les investisseurs grâce à la plus-value de l'opération de recyclage urbain.

Un exemple concret, issue d'une opération de recyclage urbain de Novaxia Investissement, illustre ci-dessous cette stratégie et plusieurs de ses impacts avant et après l'intervention de la société de gestion pour le compte de ses investisseurs.



#### Indicateurs clés AVANT :

- Participe activement au changement climatique
- Une artificialisation qui accroît l'effet « îlot de chaleur urbain » et altère le cycle de l'eau



#### Indicateurs clés APRES :

- 133 logements créés
- Consommation énergétique = 53,7kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
  - Soit : -80% par rapport à l'état initial
- Emission carbone prévue <5 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
  - Soit : -90% par rapport à l'état initial
- Bilan ZAN = +2193 m<sup>2</sup> de terrains artificialisés redevenus pleine terre
  - Et : 4000m<sup>2</sup> d'espaces naturels qui n'ont pas été artificialisés

**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.**

**La démarche d'intégration ESG de Novaxia Investissement repose sur la maximisation de ses impacts positifs pour la société et l'économie réelle.** Sa stratégie d'investissement ESG, vise explicitement à

découpler 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 (durant laquelle le bâtiment est vide de bail commercial classique), 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 des 3 thématiques de l'ESG :

- Environnement : Bâtir durablement en transitionnant des actifs obsolètes ;
- Social : Favoriser le dynamisme urbain et soutenir des emplois dans le cadre de nos opérations.
- Gouvernance : Impliquer et Intégrer les secteurs de l'épargne et de l'immobilier dans cette transition.

Notre démarche d'investissement responsable implique un niveau élevé de transparence vis-à-vis des porteurs de parts, 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 (démarche best-in-progress)**.

### Entreprise à mission

Pour asseoir ses engagements d'entreprise à impact, Novaxia Investissement est impliqué par le passage du Groupe Novaxia en entreprise à mission : visant à donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville. Pour mener à bien cette mission, la société a notamment inscrit 6 engagements dans ses statuts :

- Développer l'immobilier bas carbone ;
- Favoriser la biodiversité ;
- Promouvoir l'immobilier solidaire ;
- Adresser les enjeux de société ;
- Fédérer les volontaires du changement ;
- Engager pleinement les Novaxiens.

Un référent de mission, salarié de Novaxia, a pour rôle de suivre l'accomplissement des objectifs de la mission de Novaxia qui impliquent Novaxia Investissement. Il revoit les indicateurs et s'assure de la mise en œuvre des actions de Novaxia Investissement visant à 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, donc par extension que Novaxia Investissement a atteint les objectifs induits de la mission de Novaxia. 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. Le dernier rapport du comité de mission et le rapport d'audit sont consultables librement sur le site internet de Novaxia.

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

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

Novaxia ONE	<p><b>Le produit financier Novaxia ONE, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.</b></p> <p>A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia ONE se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et permettant de répondre à la pénurie de logements. Novaxia ONE permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières pour donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville.</p>
Novaxia R	<p><b>Le produit financier Novaxia R, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.</b></p> <p>A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia R se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier et de répondre à la pénurie de logement. Concrètement, Novaxia R recycle des fonciers obsolètes en logements performants, neufs ou réhabilités, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN). Novaxia R permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières pour donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville.</p>
Novaxia VISTA	<p><b>Le produit financier Novaxia VISTA, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.</b></p> <p>A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia VISTA se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier et de répondre à la pénurie d'immobilier adapté au secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir. Concrètement, Novaxia VISTA recycle des fonciers obsolètes en laboratoires de recherche performants, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) ; et transitionne ses actifs Life Science détenus en gestion afin de les aligner à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris. Novaxia VISTA permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières pour donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville.</p>
Novaxia NEO	<p><b>Le produit financier Novaxia NEO, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.</b></p> <p>En effet, à travers son investissement Novaxia NEO se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier. Novaxia NEO permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables.</p> <p>L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C (Accord de Paris).</p>



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 pour chaque fonds géré par Novaxia Investissement :

- ◆ 3 piliers
- ◆ Et déclinés entre 28 et 33 thématiques.

	Thématiques Environnementales	Thématiques Sociales	Thématiques de Gouvernance
Novaxia R	15	- 7 pour les projets de logements	7
Novaxia ONE	15	- 7 pour les projets de logements, - 6 pour les projets tertiaires	7
Novaxia NEO	17	8	9
Novaxia VISTA – Rendement avec Actif < 30M *	7	6	5
Novaxia VISTA – Rendement avec Actif > 30M **	7	8	5
Novaxia VISTA – Développement ***	9	9	6

Les méthodologies ESG de chaque fonds focus sont disponibles publiquement sur internet (hyperliens disponibles en cliquant sur le nom des fonds) : [Novaxia NEO](#), [Novaxia ONE](#), [Novaxia VISTA](#) et [Novaxia R](#).

\* Rendement avec Actif < 30M : acquisition et gestion d'un actif immobilier dont la valeur d'acquisition est < 30 M€.

\*\* Rendement avec Actif > 30M : acquisition et gestion d'un actif immobilier dont la valeur d'acquisition est > 30 M€.

\*\*\* Développement : opération de recyclage urbain d'un foncier existant obsolète en un actif performant.

### 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 est suivie tout au long du cycle de vie de l'actif immobilier** durant sa période de détention au sein d'un fonds géré par Novaxia Investissement.

La grille de notation ESG permet de suivre la performance extra-financière de chacun des projets immobiliers gérés par Novaxia Investissement. En effet, à travers des critères précis, qualitatifs et quantitatifs, la grille évalue les performances E, S et G des actifs immobiliers détenus par le fonds de manière annuelle, et ce dès la phase de pré-acquisition.

L'identification et la hiérarchisation des principaux critères extra-financiers en lien avec le modèle d'affaires de Novaxia Investissement est réalisée en interne et validée par un auditeur AFNOR. Elle est construite en plusieurs étapes :

1. Revue documentaire des enjeux ESG au regard des référentiels généralistes et sectoriels, et réalisation d'une première liste de critères :
  - Référentiels sectoriels (Observatoire de l'Immobilier Durable, NF Habitat HQE) ;
  - Référentiels généralistes et autres sources documentaires (Loi AGEC, Taxonomie Européenne, RE2020) ;
  - Expertise Interne.
2. Réunion de travail « identification des critères ESG » : revue critique de la liste des thématiques ESG adressées par le fonds. Pour chaque critère, une note entre 1 et 3 a été définie concernant:
  - La stratégie ESG du fonds
  - L'opportunité ESG au regard des parties prenantes
  - Les risques associés

Une note globale a ainsi été définie pour chaque critère. Cela a permis de trier l'ensemble des critères et de ne sélectionner que les critères ESG les plus pertinents pour le fonds.

Une première notation ESG est établie par actif en phase de pré-acquisition, et construite suivant le type de projet :

- Dans le cas d'un projet de développement, la notation est réalisée afin d'étudier l'opportunité d'investissement sur l'aspect ESG et de collecter ainsi en phase amont les informations nécessaires à l'évaluation du potentiel de transformation de l'actif et d'identifier les objectifs liés à sa transformation auprès de différents interlocuteurs (propriétaire, gestionnaire, locataire, exploitant), lors de visites ou encore d'entretiens. Cette notation est réévaluée progressivement à la hausse au fur et à mesure des étapes du projet de recyclage urbain en vue d'obtenir un projet vertueux. En effet, c'est la conception et la réalisation d'un nouveau projet qui permettra d'améliorer drastiquement les performances extra-financières de l'actif existant.
- Dans le cas de gestion durable, la notation est réalisée afin d'étudier l'opportunité d'investissement sur l'aspect ESG et de collecter ainsi en phase amont les informations nécessaires à l'évaluation du potentiel de transition de l'actif et d'identifier les objectifs liés à sa transition auprès de différents interlocuteurs (propriétaire, gestionnaire, locataire, exploitant), lors de visites ou encore d'entretiens. Cette notation est réévaluée progressivement à la hausse au fur et à mesure de la mise en œuvre du plan d'actions d'amélioration de l'actif. En effet, c'est la définition, mise en œuvre et mesure des résultats d'amélioration qui permettra d'améliorer drastiquement les performances extra-financières de l'actif.

Cette évaluation initiale sert de support à l'équipe Développement Durable 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. Le Comité assure la cohérence de la stratégie ESG sur le projet d'investissement et ajuste notamment le business plan de l'investissement pour répondre à l'ensemble des engagements de chaque fonds de Novaxia Investissement concerné.

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, Novaxia R, Novaxia VISTA).

La méthodologie d'analyse et de notation ESG exposée précédemment est directement appliquée dans la construction des portefeuilles des quatre 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 quatre fonds labellisés ISR et gérés par Novaxia Investissement, le fonds Novaxia R a reçu le label Finansol début 2021, et le fonds Novaxia VISTA début 2023, démontrant leur engagement à investir entre 5 et 10% de leur 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 ouverts 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 rapport périodique encadré par la réglementation SFDR ;
  - L'annexe au prospectus encadré par la réglementation SFDR ;
  - Le rapport des risques de durabilité encadré par la réglementation SFDR ;
  - 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 ou semestriel, 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 ;
- Politique de rémunération ;
- Politique de gestion des conflits d'intérêt ;
- La politique d'exclusion thématique et géographique ;
- La politique d'engagement auprès des parties prenantes.

Enfin, Novaxia Investissement commercialise notamment 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 Novaxia NEO, Novaxia R et Novaxia VISTA, deux fois par an pour le fonds Novaxia ONE) ainsi que des vidéos ponctuelles poussées via des newsletters. Novaxia Investissement convie ses partenaires distributeurs à un « Bus Tour » environ 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 tous 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	ANR (au 31/12/2023)
<b>Novaxia NEO</b>	X	432 M d'€
<b>Novaxia ONE</b>	X	226 M d'€
<b>Novaxia R</b>	X	788 M d'€
<b>Novaxia VISTA</b>	X	65 M d'€

Sur le total des encours des fonds ouverts gérés par Novaxia Investissement (4 fonds ouverts), au 31/12/2023 :

- ◆ **100% des encours hors liquidités ont un objectif d'investissement durable.**
- ◆ **Équivalent à un ANR total de 1,509 milliards d'euros gérés selon le plus haut niveau d'exigence extra-financière au sens de la réglementation européenne.**

#### 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'Épargne 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 tous associés à une démarche extra-financière. Ainsi, tous les fonds Novaxia Investissement, ouverts au 31 décembre 2023, ont une démarche labellisée ISR gérée par la société de gestion, et ont reçu respectivement le certificat du label ISR pour un premier cycle :

- En novembre 2020 (Novaxia NEO),
- En janvier 2021 (Novaxia ONE),
- En mars 2021 (Novaxia R),
- En juin 2022 (Novaxia VISTA),

Et ont validé ce premier cycle pour renouveler un deuxième cycle de labellisation ISR :

- En novembre 2023 (Novaxia NEO),
- En mars 2024 (Novaxia ONE & R).

L'audit de suivi de Novaxia VISTA réalisé en 2023 a été validé sans réserve, son renouvellement est prévu en 2025.

Les fonds Novaxia R et Novaxia VISTA ont également reçu le label Finansol, qui atteste de leurs engagements solidaires (poche solidaire de 5% du portefeuille dédiée). A ce titre, Novaxia Investissement a intégré, fin 2020<sup>3</sup>, 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.

---

<sup>3</sup> <https://www.finance-fair.org/fr/membres/novaxia-investissement>

## 2. Moyens internes déployés par l'entité

### a. Ressources financières, humaines et techniques

Les équipes impliquées sont :

- Le Directoire de la Société de Gestion, composé de :
  - La Présidente du Directoire, en charge de l'épargne, garante de la cohérence de la stratégie extra-financière avec la stratégie financière
  - Le Membre du Directoire, en charge de l'immobilier, qui pilote la mise en place de la stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) sur les actifs ;
  - Le Membre du Directoire, en charge de la finance, qui pilote le suivi de la stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) sur les actifs
- La Direction du Développement Durable et Innovation de Novaxia qui conseille la société de gestion dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie ISR de ses fonds immobiliers. Un représentant de la Direction du Développement Durable et Innovation siège en tant qu'invité au comité d'investissement de Novaxia Investissement et émet un avis lors de la décision d'investissement (6 personnes) ;
- La Direction de l'Investissement qui sélectionne et présente des actifs immobiliers et projets de recyclage urbain en cohérence avec la stratégie financière et extra-financière des fonds de Novaxia Investissement (10 personnes) ;
- La Direction de l'Asset Management qui veille au bon suivi et déploiement des actions extra-financières déployées sur les actifs sous gestion (4 personnes).

Novaxia Investissement comprend 69 salariés au 31/12/2023. 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 6 personnes rattachées au Groupe Novaxia (qui, parmi les 125 salariés du Groupe, représentent 5% 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 des équipes d'analystes opérationnels externes. Entre 2021 et 2023, la Direction Développement Durable et Innovation du Groupe Novaxia est passée de 3 ETP à 6 ETP. Tous sont en contrat à durée indéterminée.

Pour l'évaluation ESG des émetteurs, formant l'univers d'investissement des fonds Novaxia ONE, Novaxia R et Novaxia VISTA, ces équipes d'analyste, spécialistes de l'immobilier durable, s'appuient sur des grilles d'analyse ESG spécifiques au projet de développement développées en interne, et validées par l'auditeur du label ISR. Cette grille ESG s'adapte en fonction de la typologie d'actif développé (logements ou tertiaire). Elle est remplie sur chaque actif à l'acquisition, à l'aide des informations récoltées sur site par les équipes d'investissement, via les brokers et les property manager. Elle fait l'objet d'une mise à jour à minima annuelle afin de suivre l'évolution du projet de développement, et ces différentes phases (analyse de site, PC déposé, PC obtenu, PRO-DCE, travaux, livraison). Les évaluations ESG sont ainsi suivies en interne à travers un reporting projet par projet sous format Excel.

La gestion extra-financière de la SCPI NEO et des actifs de rendement de Novaxia VISTA repose sur l'équipe d'Asset Management de Novaxia Investissement, et le soutien de l'équipe Développement

Durable et Innovation, pour effectuer l'évaluation et le suivi de la performance ESG de ses actifs, via une grille d'analyse ESG spécifique aux actifs détenus sous gestion. Des bureaux d'étude spécialisés en gestion durable sont mandatés par actif, mobilisant une équipe d'auditeurs pour réaliser 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. Ils sont ensuite responsables de la mise en œuvre de ces plans d'actions définis selon la stratégie ISR des fonds et leur objectif d'investissement durable (Article 9 du règlement SFDR), visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments sous gestion de manière à s'aligner à une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris.

Novaxia Investissement a investi 150 000 € dans la recherche en 2023 afin de développer les outils suivants :

- **Aide au développement d'un indicateur pour caractériser l'impact biodiversité d'un projet :** Participation au groupe de travail IBL « Indice de Biodiversité Locale » menée par CDC Biodiversité ; afin de mettre en place un nouvel indicateur réellement représentatif de l'impact (positif ou négatif) d'un projet sur la biodiversité. Cet indicateur vise à prendre en compte à la fois la composante habitat et la composante air/eau ; ce qui permet de caractériser les continuités écologiques et les connectivités d'un site.
- **Aide à la mesure d'impact :** Réalisation d'une mesure d'impact sur l'ensemble des occupations temporaires en cours en 2023, accompagné par Utopies, spécialistes en mesure d'impact. Recueil de données qualitative et quantitative pour rendre compte de l'impact des occupations temporaires, identifier les réussites et les axes d'amélioration.
- **Elaboration d'une méthodologie d'évaluation des impacts socio-économiques des campus et sites de Life Sciences :** Réalisation d'une étude avec le cabinet EY adapté au fonds Novaxia VISTA, afin de définir une méthode simple et intelligible pour mesurer l'impact territorial généré par les investissements actuels et futurs de Novaxia en matière de life science.
- **Analyse des impacts financiers liés au changement climatique** sur le fonds Novaxia VISTA et Novaxia NEO : à travers l'outil MSCI, l'ensemble des actifs ont été analysés au regard des risques liés au changement climatiques en termes de vulnérabilité de l'actif (canicule, sécheresse, inondation etc) et en termes de contraintes réglementaires croissantes (Accord de Paris notamment). L'impact financier a ainsi été évalué et présenté au Directoire et aux équipes d'investissement pour les sensibiliser sur l'importance de prendre en compte les risques climatiques dans la gestion d'un portefeuille immobilier.

**Pour les actifs de rendement des fonds NEO et VISTA, des Green Managers sont mandatés pour définir, coordonner et mettre en œuvre les plans d'actions d'amélioration des actifs,** conformément aux ambitions d'un fonds Article 9 d'actifs *Best in Progress*, et des objectifs ESG du label ISR.

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

Afin de renforcer ses capacités internes pour améliorer le déploiement de sa stratégie ESG, Novaxia Investissement travaille sur différents aspects.

D'une part, la SGP s'attache à la montée en compétence de tous ses collaborateurs sur les thématiques ESG, que ce soit en termes :

- **De sensibilisation des enjeux Développement Durable** : une formation en ligne a été mise en place via la plateforme AXA Climate, dont la complétude faisait partie des objectifs collectifs du Groupe. De plus, des posters de sensibilisation permettant de retracer les enjeux Développement Durable ont été réalisés par l'équipe ESG, affichés dans les bureaux, et présentés aux équipes.
- **De stratégie Développement Durable de Novaxia Investissement** : tous les nouveaux arrivants passent par une rencontre avec le Responsable Développement Durable afin de leur présenter les enjeux, objectifs et action de la SGP.
- **De cadre réglementaire** : chaque équipe de la société de gestion a été formée sur les réglementations ESG tel que la Taxonomie Européenne et la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). De plus, la société de gestion donne la possibilité à chaque collaborateur de passer la certification AMF Finance Durable.
- **De suivi des actions déployés** : des interventions de l'équipe Développement Durable sont prévues à plusieurs reprises au cours de l'année lors des petits déjeuners organisés de manière hebdomadaire afin de présenter des exemples d'actions mises en œuvre dans les projets et/ou refaire des rappels sur la stratégie, les réglementations et les outils volontaires (label ISR & Finansol). Une intervention du Directeur Développement Durable et innovation est systématiquement prévue dans chaque plénière (réunion trimestrielle rassemblant l'ensemble des collaborateurs du Groupe afin de partager les informations et décisions du CODIR).

D'autre part, le Groupe Novaxia a consolidé ses équipes internes afin de garantir une bonne mise en œuvre de l'ensemble de ses exigences :

- Une Chargée de Développement Durable Senior a été recrutée en 2023, augmentant la taille de l'équipe à 6 personnes.
- Une Responsable Qualité a été recrutée afin de structurer l'ensemble des projets de développement Immobilier pour garantir le respect des exigences de la Taxonomie Européenne, en lien avec la certification NF Habitat HQE de Cerqual.

Pour finir, des **Annexes RSE spécifiques aux projets de développement (à destination de co-promoteur et maîtrise d'œuvre) et aux projets de rendement (à destination des Property Manager des bâtiments) ont été rédigées et déployés** afin de garantir que la stratégie soit déclinée auprès des différentes parties prenantes.



### 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

**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.**

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.

#### Structure de la gouvernance au sein de Novaxia Investissement

Novaxia Investissement est une filiale dont l'actionnariat est détenu à 100% par le Groupe Novaxia.

Le Directoire et le Conseil de Surveillance de Novaxia Investissement sont les instances qui assurent 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 Directoire. 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.

Aux formations ESG dispensées aux membres de Novaxia Investissement, s'ajoute une sensibilisation à la réglementation sur la finance durable (SFDR) et à la Taxonomie Verte Européenne appliquée aux activités des fonds de Novaxia Investissement (application des critères spécifiés en 7.1 Construction neuve ; 7.2 Rénovation de bâtiments existants, et 7.7 Acquisition et gestion de biens immobiliers). Ils sont également informés de l'évolution des activités de gestion sous mandat ISR.

La gouvernance des engagements ESG de Novaxia Investissement est ensuite déclinée et suivie lors de comités opérationnels (comités d'investissement, comité de gestion, comité ISR...) qui rythment la mise en œuvre effective des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance sur les projets. A cet effet, des experts interviennent lors des instances dédiées :

- Un Référent de Mission de la holding Novaxia a pour rôle de contrôler et assurer l'accomplissement de la raison d'être et des missions de Novaxia. Il participe aux Comités de mission biannuels et transmet à la société de gestion les comptes-rendus et conclusions concernant les engagements qui l'impliquent directement. 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 », statut auditionné pour la seconde fois et confirmé en 2024.
- Le service Développement Durable et Innovation 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 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).
- 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 des critères précis notamment la trésorerie et la conformité aux stratégies

d'investissement. Lors de ce comité, chaque projet immobilier est notamment analysé au prisme de la stratégie ESG des fonds potentiellement intéressés par les projets immobiliers présentés ainsi que les engagements de mission de la société de gestion. Le service Développement Durable et Innovation est missionné 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 et innovation 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 politique de conflit d'intérêts impose à tous les collaborateurs ainsi qu'aux membres du CODIR du Groupe ou du Directoire de NIV, 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<sup>4</sup>, impliquant les salariés de Novaxia Investissement. Une part de la rémunération variable est indexée sur les objectifs collectifs de mission du Groupe, ainsi déterminée par l'atteinte des 6 engagements de la mission, auxquels les fonds Novaxia R, Novaxia One, Novaxia Neo et Novaxia Vista contribuent. Les réalisations de l'année 2023 sont précisées ci-dessous :

- **Développer l'immobilier bas carbone :**
  - Novaxia Investissement a dépassé son objectif de part de projets engagés sur la Taxonomie, avec 73% de projet alignés lors du dépôt du Permis de Construire en 2023. Novaxia R a notamment déposé 2/3 de ses Permis de Construire alignés à la Taxonomie ;
  - Novaxia Investissement transitionne plus de 50% des actifs de Novaxia NEO pour aligner leur intensité carbone à la trajectoires définie par les Accords de Paris ;
- **Favoriser la biodiversité :**
  - Novaxia Investissement engage la création de presque 100 000m<sup>2</sup> de pleine terre supplémentaire, dont un bilan ZAN pour Novaxia R de 1,7ha lié aux investissements de l'année 2023 ;
- **Promouvoir l'immobilier solidaire :**
  - Novaxia Investissement a permis le développement de 10 projets d'occupation solidaire en 2023 sur ses fonds, dont 5 sur Novaxia R ;
  - Novaxia Investissement permet la création d'un tiers lieu de l'impact est de l'innovation sur l'un de ses investissements porté par Novaxia R ;
- **Adresser les enjeux de société :**
  - Novaxia Investissement distribue que des fonds labélisés ISR et 2 fonds labélisés Finansol (Novaxia R et Novaxia VISTA). L'engagement est renforcé avec le renouvellement du label ISR de Novaxia NEO en novembre 2023, et prévus en mars 2024 pour Novaxia R et Novaxia ONE ;
  - Novaxia Investissement investi dans des projets de développement de logements issus du recyclage urbain, avec presque 4 500 logements engagés par les acquisitions du fonds Novaxia R en 2023 ;
  - Novaxia Investissement investi dans l'immobilier adapté aux sciences de la vie en 2023 avec un laboratoire acquis par Novaxia VISTA ;

---

<sup>4</sup> En dehors des fonctions Risques et Contrôles pour des raisons d'indépendance réglementaire.

- Novaxia Investissement investi dans l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires, en dépassant son objectif de part du parc immobilier atteignant le top 15% des benchmark de performances énergétique durable.
- **Fédérer les volontaires du changement :**
  - Novaxia Investissement dépasse son objectif de financements adossés à des critères ESG sur le volume total ;
  - Novaxia Investissement agit pour former l'écosystème CGP et Distributeurs de son écosystème avec certification ;
- **Engager pleinement les Novaxiens :**
  - Les salariés de Novaxia Investissement sont plus des  $\frac{3}{4}$  à avoir suivi le parcours de formation initiale de la Climate School au 31/12/2023 ;
  - Chaque service de Novaxia Investissement est appelé à s'impliquer dans l'adoption et le déploiement d'une politique ESG propre à leur métier.

Le Directoire de Novaxia Investissement 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 sur le site internet de Novaxia Investissement.

## 4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

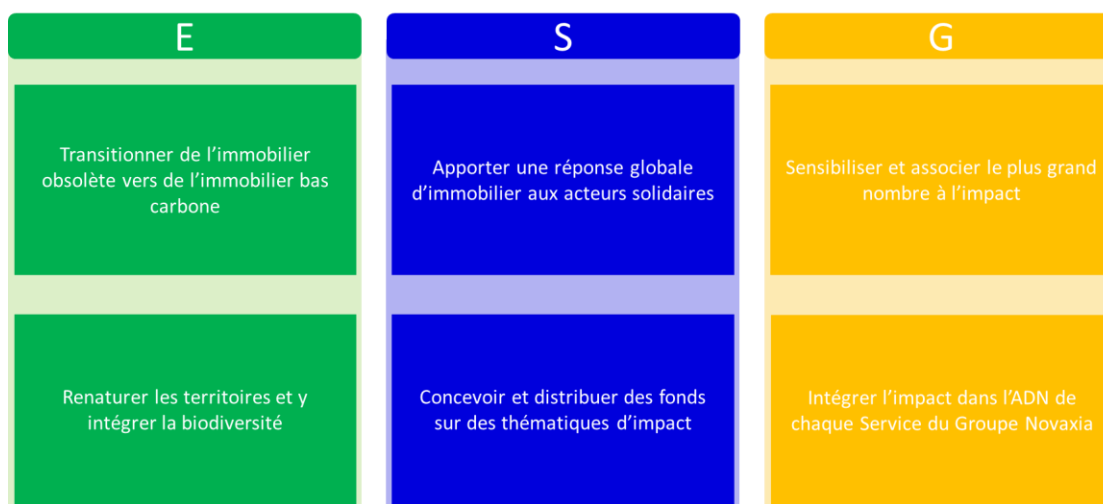
### a. Périmètre des parties prenantes concernées par la stratégie d'engagement

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 de Novaxia Investissement

Les thématiques sur lesquelles nous nous engageons au sein de Novaxia Investissement traduisent les engagements ESG mis en œuvre par le Groupe Novaxia. Ces thématiques guident nos échanges au quotidien avec nos parties prenantes.



A partir de ces thématiques structurelles, sont déclinés une quinzaine d'objectifs opérationnels, dont plus d'un tiers dépendent exclusivement de l'action de Novaxia Investissement.

- **Sur le volet environnemental :**

Novaxia Investissement contribue à l'atténuation du changement climatique en s'engageant à transitionner de l'immobilier obsolète en immobilier performant, par le recyclage urbain d'une part et par l'amélioration d'actifs existant pour les aligner avec les objectifs de l'Accord de Paris d'autre part. Les investissements sont réalisés dans une démarche ZAN+<sup>5</sup>, en visant un impact positif à l'échelle de chaque fonds, en privilégiant des projets qui créent de la pleine terre, et redéveloppent la biodiversité en zone urbaine.

- **Sur le volet social :**

La société distribue exclusivement des fonds labélisés (ISR et/ou Finansol), garant d'une gestion responsable des investissements et des actifs.

Plus concrètement, la stratégie de recyclage urbain permet de répondre à la pénurie de logements ou d'immobilier adaptés au secteur des sciences de la vie, tout en proposant une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires. Par exemple, Novaxia Investissement étudie systématiquement la faisabilité de mettre en place un projet d'occupation temporaire lors de la phase de portage d'un projet et d'insertions professionnelles lors de la phase de chantier.

- **Sur le volet de Gouvernance :**

Novaxia Investissement s'est donné pour objectif de devenir la référence de l'épargne immobilière à impact, ce qui passe par une sensibilisation et l'intégration aux démarches des différentes parties prenantes clés, telles que les conseillers en gestion de patrimoine (CGP) et les distributeurs bancaires et assurantiels, les Property Managers, les Banques, les Promoteurs immobiliers et également les salariés du Groupe Novaxia.

---

<sup>5</sup> ZAN+ : pour aller au-delà d'un bilan ZAN où la désartificialisation compense l'artificialisation, Novaxia Investissement cherche créer de la pleine terre de manière nette.

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

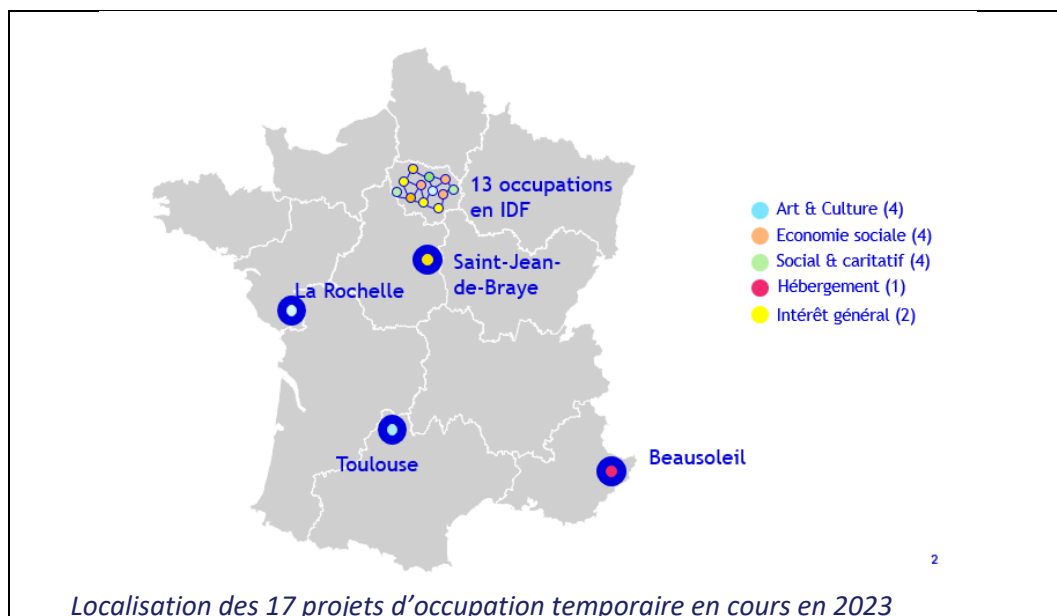
- **S'engager auprès des habitants / usagers / territoires** : engagement auprès des usagers des bâtiments dans lesquels Novaxia Investissement investit pour les accompagner vers des usages plus durables des bâtiments.
  - La stratégie d'investissement commune à l'ensemble des fonds de Novaxia Investissement 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 proposer des projets immobiliers en adéquation avec leurs besoins et enjeux. Cela consiste notamment à pallier le déséquilibre de l'offre en logements sociaux afin de consolider la mixité sociale et à rééquilibrer le dynamisme territorial en renforçant l'offre tertiaire dans les secteurs à dominante résidentielle.
  - Par ailleurs, Novaxia Investissement se distingue par son engagement pionnier dans l'Urbanisme Transitoire, une approche innovante qui vise à donner vie aux bâtiments vacants en attente de travaux. Fidèle à cette vision, Novaxia Investissement propose systématiquement, lorsque toutes les conditions de sécurité le permettent, les sites inoccupés de son portefeuille immobilier à des acteurs à impact, tels que les acteurs solidaires, les collectifs d'artistes et d'artisans, ou encore les porteurs de projets d'économie circulaire.

Ces occupations temporaires, d'une durée variable allant de 2 mois à 2 ans, permettent non seulement de valoriser les espaces vacants mais aussi de contribuer à l'animation et au dynamisme des territoires.

Désireux d'aller plus loin dans son engagement sociétal, Novaxia Investissement met à profit ses fonds labélisés Finansol pour développer une offre immobilière complémentaire et plus pérenne. Cette initiative consiste à acquérir des locaux spécifiquement destinés aux acteurs de la solidarité, proposés à des loyers inférieurs aux prix du marché.

En résumé, Novaxia Investissement s'affirme comme un acteur clé de l'urbanisme transitoire, mettant son expertise immobilière au service de l'impact positif et du développement durable des territoires.

**A fin 2023, Novaxia Investissement a activé, en cumulé, depuis le lancement de la stratégie ISR, 40 bâtiments. Sur l'année, 17 occupations solidaires ont été pleinement actives, représentant plus de 66 000 m<sup>2</sup> et près de 164 000 personnes qui ont pu bénéficier directement ou indirectement de ces projets.**



Depuis 2021, et dans une optique de proposer au plus grand nombre les opportunités de locaux vacants, Novaxia Investissement a développé son réseau d'acteurs à impact et les fédère au travers d'un réseau nommé le Cercle de l'Impact, qui compte aujourd'hui plus de 500 structures, réseau de porteurs de projets qui donnent du sens au m<sup>2</sup> vacants.

- **S'engager auprès de nos locataires** : en passant notamment par de la sensibilisation via l'établissement d'un guide de bonnes pratiques et l'animation de comités verts annuels. Novaxia Investissement mène des actions permettant aux usagers 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, une analyse des risques climatiques et un plan d'actions. 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.

Depuis 2022, Novaxia investissement a sélectionné et déployé la solution iQspot, spécialisée en optimisation des consommations énergétiques. L'entreprise propose un service de suivi en continu des consommations (électricité, gaz, eau) par des compteurs connectés installés sur site. Les données collectées sont analysées pour identifier les leviers de réduction des consommations, et le locataire impliqué pour adapter ses comportements.

- **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.
  - Pour les actifs en détention, des clauses spécifiques en rapport à la stratégie ESG sont intégrés aux contrats des différents prestataires. Par exemple, l'utilisation de matériaux d'origine française/matériaux recyclés est favorisée. Le rôle de Novaxia Investissement est également de les informer sur sa politique et sa démarche d'intégration ESG à l'occasion des évaluations extra-financières réalisées sur site.



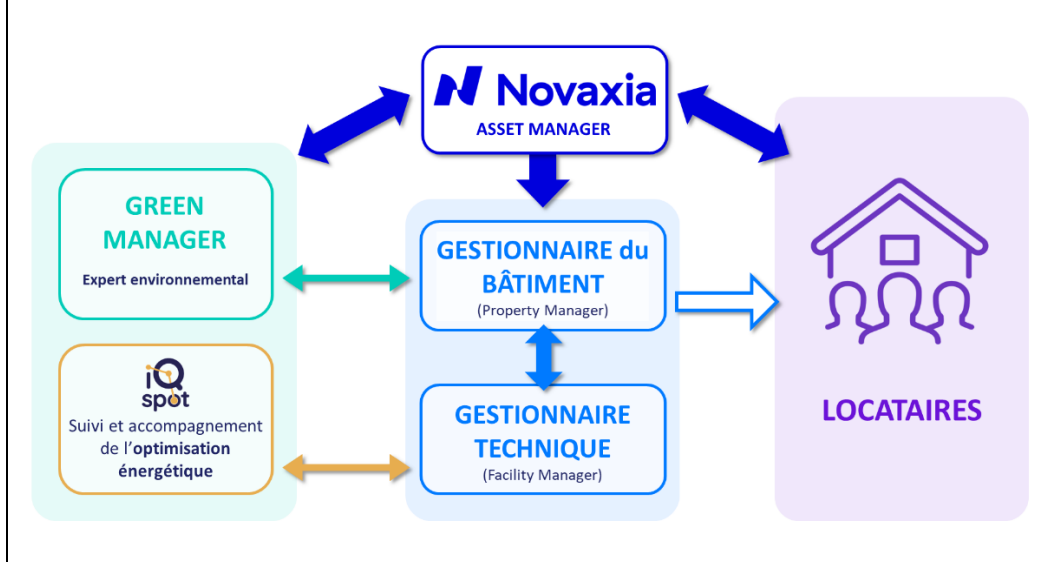
- Pour les projets de développement, Novaxia Investissement s'engage avec ses partenaires via l'intégration d'une Annexe RSE au contrat de co-promotion, regroupant l'ensemble des exigences liées à la stratégie ESG du fonds. D'autre part, l'insertion par l'emploi de personnes en difficulté via l'inclusion de clause d'insertion professionnelle dans les contrats avec les prestataires de travaux est privilégiée.

**Depuis 2022, Novaxia Investissement a rencontré 5 entreprises promouvant l'insertion professionnelle** dans le but de tester un des acteurs identifiés sur une prochaine opération de curage.

Dans cette optique, Novaxia Investissement a échangé avec Orvea à propos de leur solution « Wastern » portant sur le traçage des déchets de chantier, afin de faire évoluer leur offre en incluant un poste d'insertion professionnelle.

- S'engager auprès de ses property/facility managers** : Pour ses fonds de détention, Novaxia Investissement s'engage à intégrer les gestionnaires dans sa démarche de performance ESG puisqu'ils sont les premiers vecteurs de transformation. En tant que partenaires clés de la mise en œuvre de la stratégie ESG, une Annexe RSE est ajoutée à l'ensemble des contrats afin de garantir l'implication du PM dans tout le processus d'amélioration des performances extra-financières des actifs (participation aux visites d'audit énergétiques, aux réunions de constitution des plans d'actions, au suivi de la mise en œuvre des actions sur site, à la collecte documentaire pour les reporting ESG...). Dans ce cadre les équipes d'Asset Management et ESG de Novaxia Investissement sont régulièrement en contact avec les PM pour traiter les questions ESG concernant les bâtiments et les locataires.

En 2023, Novaxia Investissement a sélectionné et mandaté quatre experts après avoir rencontré six entreprises pour tester la mise en œuvre d'une mission de Green Management, qui sera pérennisée en 2024. Leur mission est d'élaborer, suivre et coordonner les actions d'amélioration des bâtiments. Ces prestataires assurent l'intermédiaire et l'accompagnement des PM pour l'application de notre stratégie d'impact sur les actifs en gestion par Novaxia Investissement.



- 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, et entreprend de former et sensibiliser le plus grand nombre aux enjeux climatiques et au rôle de la Finance Durable, que ce soit en interne auprès de chacun de ses collaborateurs ou bien en externe auprès des différents Conseillers en Gestion de Patrimoine et distributeurs bancaires et assurantiels par exemple.
  - Nous participons ainsi par exemple aux travaux de la commission Investissement Socialement Responsable de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) ;
  - Nous participons aux travaux menés par la CDC Biodiversité dans le cadre de la création d'un nouvel indicateur de Biodiversité local par exemple ;
  - 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.
  - L'Observatoire de l'Immobilier Durable, ayant pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international.
- 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.
- En 2023, Novaxia a mis en place le « Cercle de l'Impact », réseau de porteurs de projets qui donnent du sens au m<sup>2</sup>, afin de renforcer le champ d'action en Immobilier Solidaire en fédérant les acteurs impactant.

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

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 ».

Concernant les projets de recyclage urbain, l'existant (bâti/friche) est par nature obsolète techniquement. C'est la conception et la réalisation du projet immobilier par le fonds qui permettra d'en faire un projet immobilier aligné avec les critères de la Taxonomie. Un actif peut être considéré comme aligné avec la Taxonomie à partir du moment où le Permis de Construire qui décrit et définit les caractéristiques techniques du projet est déposé et est en accord avec les critères de la Taxonomie. Cela signifie donc qu'à date, les portefeuilles de Novaxia R, Novaxia One et Novaxia VISTA (développement) contient des actifs obsolètes et non alignés à la Taxonomie Européenne, ou des projets engagés antérieurement à la Taxonomie. Ce process d'alignement pour les actifs en développement détenus dans les fonds focus de Novaxia est explicité dans le schéma ci-dessous.



Concernant les actifs en détention, la stratégie d'acquisition de Novaxia NEO et VISTA (rendement) vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Les fonds visent à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.

Le pourcentage d'investissement réalisé par les fonds Novaxia R, Novaxia ONE, Novaxia VISTA et Novaxia NEO étant alignés à la Taxonomie Européenne au cours de l'année 2023 sont présentés dans les tableaux ci-dessous :

Novaxia R	2023	Commentaires
KPI Valeur de Marché	11%	Au 31/12/2023 Novaxia R détient cinq projets alignés à la Taxonomie Européenne. Le travail de conception qui est mené sur tous les actifs du portefeuille permettra de déposer en 2024 d'avantage de permis de construction alignés à la Taxonomie, ce qui augmentera le KPI %Valeur de Marché.
KPI Chiffre d'affaires	20%	<p>Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023, Novaxia R a généré du chiffre d'affaires grâce aux loyers des actifs existants non vacants, ainsi que par la vente de logements neufs.</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> <p>En 2023, cinq projets immobiliers sont alignés à la Taxonomie, ce qui permet d'augmenter le pourcentage de chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie. Seul un d'entre eux a vendu des logements neufs.</p>
KPI CAPEX	87%	<p>Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia R pour transitionner des actifs obsolètes. Par conséquent nous intégrons les prix d'acquisition de foncier pour les projets en cours d'alignement à la Taxonomie (d'ici 5 ans).</p> <p>Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la réalisation d'un projet immobilier neuf qui répond aux critères de la Taxonomie (exemples de dépenses considérées : les études, diagnostics techniques/environnementaux, frais d'AMO et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.)</p>
Acquisition	91%	
Hors acquisition	32%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia R a investi +170M€ dans 10 nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers obsolètes et 18 travaux de conception de projets qui permettront de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie d'ici 5 ans.

Novaxia VISTA	2023	Commentaires
KPI Valeur de Marché	11%	<p>Au 31/12/2023 Novaxia VISTA :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sur sa poche de développement, le fonds n'a pas encore déposé de Permis de Construire. Par conséquent le fonds est constitué d'actifs immobiliers obsolètes à 100%. Lorsque les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés cela augmentera le KPI %Valeur de Marché.</li> <li>Sur sa poche de rendement, le fonds ne détient pour le moment en direct qu'un seul immeuble répondant aux critères 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%).</li> </ol>
KPI Chiffre d'affaires	35%	<p>Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023, Novaxia VISTA a généré du Chiffre d'affaires uniquement grâce aux loyers des actifs détenus 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> <p>En 2023, seul un actif immobilier détenu en direct est aligné à la Taxonomie, ce qui permet d'augmenter le pourcentage de Chiffre d'affaires aligné à la Taxonomie.</p>
KPI CAPEX	15%	<p>Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia VISTA pour transitionner des actifs obsolètes. Par conséquent nous intégrons les prix d'acquisition de foncier pour les projets en cours d'alignement à la Taxonomie (d'ici 5 ans).</p>
Acquisition	15%	<p>Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la réalisation d'un projet immobilier neuf qui répond aux critères de la Taxonomie (exemples de dépenses considérées : les études, diagnostics techniques/environnementaux, frais d'AMO et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.)</p>
Hors acquisition	45%	<p>Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia VISTA a investi dans 1 nouvelle acquisition et un projet de conception qui permettra de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie.</p>

Novaxia One	2023	Commentaire
KPI Valeur de Marché	13%	Au 31/12/2023 Novaxia ONE a déposé 3 Permis de Construire alignés à la Taxonomie Européenne.
KPI Chiffre d'affaires	0.2%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia ONE a généré un Chiffres d'affaires très faible issu de projets immobiliers alignés avec les critères de la Taxonomie. Novaxia ONE a généré un peu de loyer sur 9 immeubles en portage pas encore vacants, dont seul l'un d'eux a un PC déposé déjà aligné à la Taxonomie au 31/12/2023.
KPI CAPEX	10%	Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia ONE pour transitionner des actifs obsolètes. Par conséquent nous intégrons les prix d'acquisition de foncier pour les projets en cours d'alignement à la Taxonomie (d'ici 5 ans).
Acquisition	100%	En 2023, 7 projets en travaux, conçus avant la définition des critères d'alignement à la Taxonomie (donc non alignés), génèrent 79% des CAPEX totaux de Novaxia ONE.
Hors acquisition	2%	Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la réalisation d'un projet immobilier neuf qui répond aux critères de la Taxonomie (exemples de dépenses considérées : les études, diagnostics techniques/environnementaux, frais d'AMO et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.)  Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia ONE a investi +3,8M€ dans l'acquisition d'une parcelle pour un projet d'ensemble (les autres parcelles étant toujours en promesse) et 12 travaux de conception de projets qui permettront de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie d'ici 5 ans.

Novaxia NEO	2023	Commentaire
KPI Valeur de Marché	5%	Au 31/12/2023 Novaxia NEO détient seulement 3 immeubles répondant aux critères 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%).
KPI Chiffre d'affaires	5%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2032 Novaxia NEO a, par conséquent, généré un Chiffre d'affaires faible alignés à la Taxonomie, sur les loyers issus de 3 actifs qui ont été transitionnés pour être alignés aux critères de la Taxonomie 7.7. Novaxia NEO a généré la majorité de son chiffre d'affaire sur des actifs en transition, donc en cohérence non encore aligné à la Taxonomie. La proportion des actifs alignés est projetée d'augmenter fortement par la stratégie value add appliquée.
KPI CAPEX	36%	Nous intégrons les CAPEX issus l'acquisition d'actifs projeté comme alignés aux critères de la Taxonomie 7.7 d'ici 5 ans.  Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la transition d'un actif pour répondre aux critères de la Taxonomie 7.7, ayant notamment un impact sur la performance environnementale de l'actif.
Acquisition	37%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia NEO a investi +1,6M€ pour améliorer les actifs du portefeuille. Les CAPEX sont majoritairement investis pour améliorer les actifs les plus éloignés d'une trajectoire environnementale vertueuses, souvent non alignés à la Taxonomie avant 5 ans, suivant les plans d'actions pluriannuels définis avec des experts énergéticiens.
Hors acquisition	2%	Nous avons identifié 14 immeubles qui pourraient atteindre les critères de la Taxonomie 7.7 avant les 5 prochaines années suite à nos actions ce qui pourraient augmenter significativement le KPI pour l'année prochaine.



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

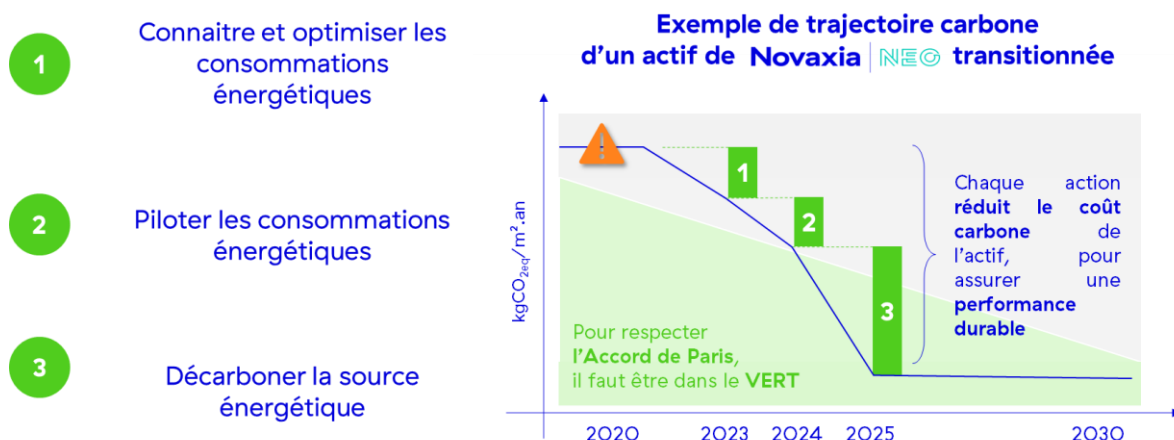
### a. Mesure du respect des objectifs

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 souvent très émetteurs de CO<sub>2</sub>, 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, Novaxia ONE, Novaxia VISTA et Novaxia R :

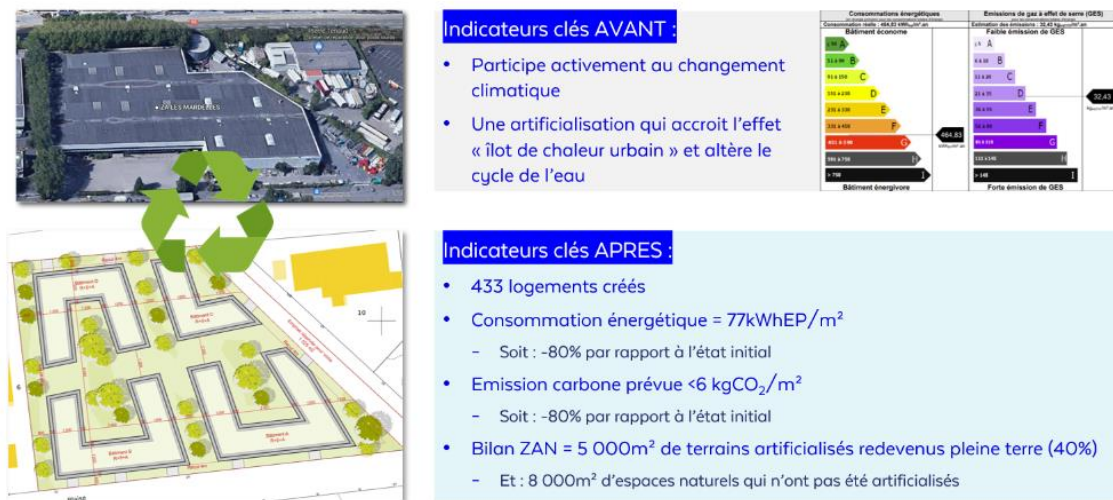
##### **Une stratégie CO<sub>2</sub> affinée pour les actifs sous gestion**

L'activité de gestion des fonds Novaxia NEO et Novaxia VISTA vise à transitionner des actifs immobiliers pour améliorer leur performance carbone et atteindre les objectifs de l'Accord de Paris. La SCPI NEO et la poche de rendement du fonds Novaxia VISTA interviennent uniquement à la phase de gestion ou d'exploitation, en achetant des biens immobiliers opérationnels pour les mettre en location (secteur tertiaire). Elles évaluent et accompagnent les exploitants pour améliorer leur performance ESG selon les critères de la stratégie d'investissement socialement responsable de Novaxia NEO et Novaxia VISTA respectivement. Les objectifs de l'exploitation des actifs par Novaxia NEO et Novaxia VISTA sont alignés avec le décret tertiaire, qui prévoit une réduction de 40 % des émissions de CO<sub>2</sub> d'ici 2030. La société de gestion collabore avec divers partenaires pour assurer la réduction des émissions carbone des sites en mesurant et pilotant directement les consommations énergétiques, en sensibilisant les locataires, en améliorant les équipements sur site (ex : pompe à chaleur) et en rénovant l'enveloppe des bâtiments (ex : isolation). **Les fonds Novaxia NEO et Novaxia VISTA se fixent comme objectif de s'aligner sur la trajectoire climatique des 2°C des Accords de Paris d'ici 2030** (via l'outil CRREM).



## Une stratégie CO<sub>2</sub> impactante pour les projets de développement

L'activité d'exploitation menée par Novaxia NEO et Novaxia VISTA 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, notamment en logements, impliquant ainsi des chantiers conséquents de réhabilitation ou de reconstruction de l'existant. Ces projets se situent dans des zones urbaines où le besoin de logements est significatif et où une démarche environnementale positive est nécessaire. Bien que ces travaux soient lourds, ils restent plus sobres sur l'ensemble du cycle de vie (50 ans pour un projet immobilier) comparés aux opérations d'étalement urbain. Le recyclage urbain permet d'éviter 20 % des émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à une construction neuve en étalement urbain. L'objectif de ces fonds est donc de transformer le parc immobilier énergivore en actifs performants et peu émetteurs de carbone, comme illustré dans l'exemple ci-dessous.



Exemple d'un projet immobilier sur Novaxia R : Aulnay-sous-Bois - Blaise Pascal

Novaxia R et Novaxia ONE réalisent des activités de promotion immobilière. Par conséquent, leurs objectifs sont de courts termes puisqu'ils ne détiendront plus la majorité des actifs étudiés en 2030. Par exemple dans le cas présenté ci-dessus, l'objectif du recyclage urbain permet de diminuer de 57% par m<sup>2</sup> de projet les émissions carbonées par rapport à l'existant. Une fois les travaux achevés, l'actif sera commercialisé par lot à des acquéreurs ou des bailleurs sociaux, par exemple.

Au-delà de ces objectifs, la société de gestion a mis en place une méthodologie interne robuste, développée dans le cadre d'une étude carbone spécifique commandée auprès d'un cabinet de conseil. Cette démarche renforce le pilotage des indicateurs d'empreinte carbone existants. La méthodologie est détaillée dans la section suivante.

### 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 CO<sub>2</sub>. 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 et un alignement

aux exigences de la Taxonomie Européenne contribuant à l'atténuation du changement climatique (7.1). Cette exigence est intégrée dans chaque cahier des charges fourni à la maîtrise d'ouvrage, qui pilote le processus de certification. 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 a renforcé sa stratégie d'investissement en mandatant Arp.Astrance, un cabinet d'expertise, pour la réalisation d'une étude CO<sub>2</sub> portant sur l'analyse des bilans carbone de tous les projets immobiliers portés par les fonds Novaxia ONE, Novaxia R et Novaxia NEO 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. Les équipes ESG internes au Groupe Novaxia ont ensuite continué d'évaluer l'impact carbone de chaque fonds, incluant également le nouveau fonds Novaxia VISTA, en étudiant l'ensemble des projets immobiliers selon chacun des scopes, au 31/12/2022, une analyse répétée au 31/12/2023.

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

Les travaux réalisés dans le cadre de l'étude CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> 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, Novaxia One et Novaxia Neo, à 800 mètres dans le cadre du fonds Novaxia VISTA.
- 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 autour de C ou moins au DPE (Diagnostic de Performance Energétique), pour les rendre très performant sur le plan énergétique. Bien que le processus de transformation soit source d'émissions de CO<sub>2</sub>, des gains d'efficacité sont observables sur le long terme. Ainsi, les quatre fonds Novaxia NEO, Novaxia ONE, Novaxia VISTA et Novaxia R s'engagent à rechercher systématiquement un niveau de performance énergétique en cas de transformation des bâtiments. Cela permet d'augmenter les émissions évitées de chaque fonds.

Pour les projets de recyclage par le développement d'un bâtiment, la performance visée correspond au seuil NZEB (Bâtiment à Energie Zéro) défini dans le pays du projet, minoré de 10%. En France, les projets développés visent à minima les performances énergétiques définies par la RE2020, réglementation énergétique définissant des seuils sur les années à venir. En réalité, la performance des projets conçus vise des niveaux en moyenne 80% inférieurs aux seuils réglementaires de l'indicateur d'impact carbone sur le changement climatique des consommations d'énergie primaire sur la vie du bâtiment (Ic-Energie) prévus par la RE2020.

	<b>Ic-Energie</b> [kgCO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> .50ans]	<b>Seuil réglementaire : Ic-Energie-Max</b> [kgCO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> .50ans]	<b>Gain Carbone Energie réel par rapport à la réglementation</b>
<b>Novaxia R</b>	103	627	<b>-84%</b>
<b>Novaxia ONE</b>	129	617	<b>-79%</b>
<b>Novaxia Investissement</b>	112	622	<b>-82%</b>

Conjointement à viser une haute performance énergétique pour l'usage futur du bâtiment, Novaxia Investissement demande que les projets soient conçus de manière à réduire l'intensité carbone des matériaux employés pour leur construction. En phase conception, une analyse approfondie est systématiquement effectuée pour étudier et sélectionner des variantes permettant d'infléchir le poids carbone du projet. Cela implique de substituer des matériaux traditionnels par du béton bas carbone, des matériaux biosourcés, ou des matériaux issus de réemploi.

Concernant les projets de gestion d'actifs en exploitation, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments doit permettre de les aligner à une trajectoire climatique compatible avec l'Accord de Paris.

## b. Méthodologie interne

### PROJETS DE DEVELOPPEMENT

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

Novaxia Investissement s'engage directement et implique Novaxia Développement, maître d'ouvrage délégué, dans chaque projet de développement pour garantir une conception bas carbone tout au long du cycle de vie du projet, en utilisant les leviers mentionnés précédemment. Toutes les parties prenantes sont engagées dans l'atteinte de ces objectifs via des annexes juridiques ESG jointes à chaque contrat. Ces annexes détaillent les critères de performance visés ainsi que les études et tests à réaliser pour contraindre le projet à réduire son impact, notamment en termes de carbone.

Des bureaux d'études experts sont systématiquement mandatés pour réaliser l'analyse du cycle de vie du bâtiment sur 50 ans et vérifier la conformité de la conception aux critères de la RE2020. La stratégie

carbone est alors appliquée par l'entreprise mandatée en collaboration étroite avec les équipes de Novaxia, suivant les étapes suivantes :

1. **Collecte de Données Initiales** : Recueillir toutes les données pertinentes sur le projet (programmation, plans architecturaux, matériaux et équipements, etc.).
2. **Évaluation de l'Impact Carbone Initial** : Estimer l'impact carbone initial à partir des données de conception du projet.
3. **Analyse des Variantes** : Examiner différentes options de conception pour réduire l'empreinte carbone (matériaux, orientation, système de production de chaud/froid, etc.).
4. **Simulation et Comparaison** : Contrôler et challenger les résultats avec les responsables de programme, la direction technique et le pôle développement durable.
5. **Sélection des Solutions Optimales** : Choisir les solutions les plus efficaces en tenant compte des contraintes techniques et financières.
6. **Intégration des Solutions Retenues** : Intégrer les solutions retenues dans la conception finale du projet en collaboration avec toutes les parties prenantes.

Cette méthodologie garantit que nos projets de développement immobilier répondent aux normes réglementaires et respectent nos engagements ESG. Le pôle développement durable contrôle chaque résultat et challenge, si nécessaire, les choix réalisés pour optimiser au mieux les différents indicateurs de performance carbone du projet (construction et énergie).

La bonne réalisation des étapes est vérifiée par Novaxia Investissement en Comité ISR, via un indicateur du pourcentage d'avancement ESG général, incluant notamment la réalisation de ces études, anticipées dans les Business Plan dès l'acquisition par Novaxia Investissement.

## **ACTIFS SOUS GESTION**

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds NEO : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia NEO](#) ; et de Novaxia VISTA : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia VISTA](#).

Concernant les projets de gestion d'actifs en exploitation, la méthodologie de décarbonation est réalisée suivant trois piliers, déclinés en plans d'actions pluriannuels adaptés à chaque actif géré par Novaxia Investissement :

1. Connaître et piloter les consommations énergétiques du bâtiment et engager les usagers dans des comportements durables.
2. Décarboner les équipements du bâtiment et optimiser la structure.
3. Rénover la structure.

Les investissements d'amélioration de Novaxia Investissement visent à mettre en œuvre des actions de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, afin que l'ensemble du portefeuille géré soit aligné avec la trajectoire définie par l'Accord de Paris pour limiter le réchauffement climatique à 2°C d'ici 2050. Dès 2026, Novaxia NEO vise à aligner l'ensemble des actifs acquis avant 2022 à cette trajectoire de décarbonation.

Pour ce faire, des audits énergétiques sont menés par des Green Manager pour chaque actif afin d'établir des plans d'action concrets de réduction énergétique et d'implémentation d'énergie décarbonée. Ces spécialistes sont mandatés sur chaque actif. En France, Espagne et Irlande, un appel d'offre sera lancé en 2024 pour choisir un partenaire compétent pour suivre et accompagner la bonne

mise en œuvre des actions d'amélioration des actifs, visant à les transitionner pour les aligner aux critères de la Taxonomie.

Un déploiement de solution de pilotage, suivi et analyses des consommations sur l'ensemble des bâtiments a été initié afin de pouvoir optimiser au mieux une exploitation durable de chaque actif. A été retenu et déployé le prestataire iQSpot.

### Méthodologie de reporting pour le calcul des indicateurs environnementaux & extrapolation en cas d'absences totales ou partielles de données pour le reporting

Pour chacun des fonds ouverts de Novaxia Investissement, une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds, où est détaillé en Annexe 2 la méthodologie de calcul des indicateurs environnementaux quand nécessaire pour les reporting :

- [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia R](#) ;
- [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia ONE](#) ;
- [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia NEO](#) ;
- [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia VISTA](#).

### c. Quantification des résultats

L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre engendrées par chacun des fonds au cours de l'année 2023 et pour les scopes 1, 2 et 3 est présentée dans le tableau suivant.

	<b>Impact Carbone en 2023 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Détail du périmètre des émissions CO<sub>2</sub></b>
<b>Novaxia R *</b>	Direct : 21 Total : 192	<b>35 Actifs</b> en vue du recyclage urbain, dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>23 Actifs occupés</b> pendant le portage : Emission GES associées aux Consommations Energétiques + Déplacements des usagers</li> <li>• <b>12 Actifs vacants</b> : Aucune émission GES</li> </ul> Les émissions « totales » prennent également en compte les investissements réalisés dans Novaxia ONE et Novaxia NEO.
<b>Novaxia ONE **</b>	428	<b>28 Actifs</b> en vue du recyclage urbain, dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 Actifs occupés</b> pendant le portage : Emission GES associées aux Consommations Energétiques + Déplacements des usagers</li> <li>• <b>4 Actifs vacants</b> : Aucune émission GES</li> <li>• <b>9 actifs en travaux</b> : Emissions GES associées aux travaux</li> </ul>
<b>Novaxia NEO ***</b>	761	<b>35 Actifs</b> en rendement : Emission GES associées aux Consommations Energétiques + Déplacements des usagers
<b>Novaxia VISTA</b>	105	<b>3 Actifs</b> en rendement : Emission GES associées aux Consommations Energétiques + Déplacements des usagers

\* A noter que le fonds Novaxia R est investi, en 2023, à hauteur de 1% dans Novaxia ONE et à 21% dans Novaxia NEO. Par conséquent, l'indicateur carbone du fonds est présenté pour la partie des actifs détenus « en direct » et également la partie totale du fonds Novaxia R incluant les quotes-parts de Novaxia ONE et Novaxia NEO.

\*\* Les travaux sont arbitrairement considérés sur 3 ans, donc les émissions liées aux chantiers de construction sont divisées par 3.

\*\*\* L'impact carbone au m<sup>2</sup> de la SCPI Novaxia NEO est aujourd'hui tiré vers le haut du fait de la stratégie d'impact de la SCPI, qui vise l'acquisition d'actifs à transitionner (notamment donc l'intensité carbone est à réduire) pour atténuer le changement climatique.

Le bilan carbone des fonds, selon les projets, est calculé suivant les scopes suivants :

#### Phase de rendement :



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



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



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

#### Phase de développement :

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

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



**Scope 3** : Emissions carbonées dues aux matériaux de construction.

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

### PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Les investissements immobiliers des fonds Novaxia R et Novaxia ONE se concentrent majoritairement sur le recyclage d'actifs immobiliers obsolètes en zone urbaine hors d'usage ou vacants afin de les transformer en projets performants, en particulier en logements. Cela permet d'éviter 20% des émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à une construction neuve en étalement urbain, et ce sur l'ensemble du cycle de vie du projet. Chaque actif existant est soigneusement étudié par l'équipe ISR interne afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'Article 9 lors du passage en Comité d'investissement. Une grille d'analyse ESG, établie sur la base de thématiques d'intervention et adaptée à chaque typologie d'actif (logements, bureaux, tertiaires, ...), permet d'obtenir une note d'évaluation ESG sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un plan d'amélioration de l'actif immobilier, en vue d'augmenter sa notation globale. Une stratégie ESG est ainsi établie afin d'améliorer la performance de l'actif grâce au projet de recyclage urbain. L'équipe Développement Durable est ensuite présente auprès des Responsables de Programmes de la Maîtrise d'ouvrage déléguée de Novaxia Investissement afin d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle des engagements.

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

### ACTIFS SOUS GESTION

Chaque actif est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'article 9 lors du passage en Comité d'investissement. A travers sa stratégie d'investissement, les fonds Novaxia NEO et Novaxia VISTA prennent en compte des critères

environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG sur 100% de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG. Elle vise ainsi à réduire l’empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion sur l’ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C via l’outil CRREM. En plus, la réversibilité des actifs sélectionnés est étudiée sur les acquisitions de Novaxia NEO en vue d’optimiser la valeur de l’actif en s’adaptant à l’évolution des marchés tout en réduisant leur empreinte carbone sur l’ensemble du cycle de vie. Dans cette logique, Novaxia Investissement peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder à la restructuration, à la transformation ou à la mutation de l’usage des immeubles (par exemple transformation de bureaux en habitations ou résidences de services et inversement).

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds NEO : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia NEO](#) ; et de Novaxia VISTA : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia VISTA](#).

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

Aucun changement majeur n’est intervenu au sein de la stratégie d’investissement de Novaxia Investissement durant la période observée au 31/12/2023 concernant les fonds Novaxia R, Novaxia One, Novaxia Neo et Novaxia VISTA.

### f. Méthodologie de suivi de l’impact carbone des fonds

En 2023, la méthodologie de suivi de l’impact carbone des différents projets détenus par les fonds Novaxia R, Novaxia ONE, Novaxia NEO et Novaxia VISTA a été revue. Elle est construite selon les étapes suivante, consolidé dans des Excel dédiés suivi par fonds et réuni en une synthèse bilan carbone synthétisant les quatre fonds.

#### Pour les projets de développement :

- Performance initiale :
  - Collecter les données de DPE / audit technique ‘pour estimer la performance énergétique du bâtiment existant avant recyclage urbain. Si la donnée n’est pas disponible, nous inscrivons la donnée du benchmark correspondant à la typologie et localisation de l’actif observé (Baromètre de performance énergétique et environnementale de l’OID, 2023)
  - Calculer les émissions liées aux transports des occupants des bâtiments, sur la base de méthodologie de l’ADEME :
    - Part des déplacements domicile-travail réalisés en voiture estimée en zone urbaine à 26% multiplié par le facteur d’émission 134 kgCO<sub>2eq</sub>/passager.km
    - Part des déplacements domicile-travail réalisés en transports en communs estimée en zone urbaine à 55% multiplié par le facteur d’émission lié au mode de transport le plus proche et suivant la taille de l’agglomération :

Facteur d’émission (gCO <sub>2eq</sub> /passager.km)	
Voiture individuelle	134
Autobus (moins de 100 000 habitants)	146
Autobus (+ de 250 000 habitants)	129



- Comptabiliser dans le bilan carbone du fonds les émissions des bâtiments occupés (fin de bail de location ou occupation solidaire), calculé sur la base des données collectées
  - Scope 1 : Emissions Carbone Directes dues aux consommations de gaz
  - Scope 2 : Emissions Carbone Indirectes dues aux consommations d'électricité ou de réseau de chaleur urbain
  - Scope 3 : Emissions carbone dues aux transports des usagers.
- Performance cible :
  - Viser en conception de projet une performance respectant à minima le seuil défini par la NZEB-10% en Europe, ou RE2020 en France, visant à respecter l'objectif d'atténuation du changement climatique conformément à l'Accord de Paris
  - Mandater un bureau d'étude expert pour réaliser une étude Analyse du Cycle de Vie (ACV) du projet en conception avant le dépôt du permis de construire, actualisée en phase marché de la conception du projet.
  - Collecter les résultats du calcul RE2020 : IC-Chantier évalue les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux activités de chantier, l'IC-Construction mesure les émissions dues à la fabrication et au transport des matériaux de construction, l'IC-Energie évalue les GES liés à la consommation énergétique du bâtiment pendant son exploitation, et le Bbio quantifie la performance énergétique intrinsèque du bâtiment, et vérifier le bon respect des engagements du fonds aux vu des valeurs calculées pour chaque projet.

La synthèse de tous les résultats nous permet de vérifier la bonne atteinte de nos objectifs, et de quantifier la surperformance carbone de nos projets par rapport d'une part à l'existant, et d'autre part à la réglementation.
  - Comptabiliser dans le bilan carbone :
    - 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.
- Gain carbone :
  - La comparaison de l'état initial avec la cible du projet, permise par la synthétisation des indicateurs dans un même Excel, détaillant par ligne les données relatives à chaque actif, permet de quantifier l'amélioration carbone réalisée grâce au recyclage urbain sur le cycle de vie du bâtiment.

#### **Pour les projets de rendement :**

- Performance théorique :
  - Collecter les données de DPE / audit technique pour estimer la performance énergétique du bâtiment existant avant recyclage urbain. Si la donnée n'est pas disponible, nous inscrivons la donnée du benchmark correspondant à la typologie et localisation de l'actif observé (Baromètre de performance énergétique et environnementale de l'OID, 2023)

- Calculer les émissions liées aux transports des occupants des bâtiments, sur la base de méthodologie de l'ADEME :
  - Part des déplacements domicile-travail réalisés en voiture estimée en zone urbaine à 26% multiplié par le facteur d'émission 134 kgCO<sub>2eq</sub>/passager.km
  - Part des déplacements domicile-travail réalisés en transports en communs estimée en zone urbaine à 55% multiplié par le facteur d'émission lié au mode de transport le plus proche et suivant la taille de l'agglomération :

Facteur d'émission (gCO <sub>2eq</sub> /passager.km)	
Voiture individuelle	134
Autobus (moins de 100 000 habitants)	146
Autobus (+ de 250 000 habitants)	129
RER/Metro	3

- Comptabiliser dans le bilan carbone du fonds les émissions des bâtiments occupés (fin de bail de location ou occupation solidaire), calculé sur la base des données collectées
  - Scope 1 : Emissions Carbone Directes dues aux consommations de gaz
  - Scope 2 : Emissions Carbone Indirectes dues aux consommations d'électricité ou de réseau de chaleur urbain
  - Scope 3 : Emissions carbone dues aux transports des usagers.
- Remplacée dans les 6 mois post-acquisition par la performance réelle :
  - Mandater le prestataire iQSpot, sélectionné pour installer des capteurs intelligents sur les bâtiments gérés, afin de suivre en direct les consommations énergétiques. Les données sont accessibles et exportables depuis une plateforme en ligne développée par iQSpot. Les données sont ensuite consolidées sur Excel pour permettre un suivi de l'évolution annuel. Les données sont vérifiées à minima trimestriellement en comparant notamment avec les factures, et des rapports d'amélioration sont transmis par iQSpot portant sur l'ensemble du patrimoine, avec un détail à l'échelle des actifs.
  - Calculer les émissions liées aux transports des occupants des bâtiments, sur la base de méthodologie de l'ADEME précisée précédemment.
  - Comptabiliser dans le bilan carbone du fonds les émissions des bâtiments occupés (fin de bail de location ou occupation solidaire), calculé sur la base des données collectées
    - Scope 1 : Emissions Carbone Directes dues aux consommations de gaz
    - Scope 2 : Emissions Carbone Indirectes dues aux consommations d'électricité ou de réseau de chaleur urbain
    - Scope 3 : Emissions carbone dues aux transports des usagers.
- Gain carbone :
  - La comparaison de l'état initial avec la dernière donnée de consommation de l'année révolue collectée, permise par la synthétisation des indicateurs dans un même Excel, détaillant par ligne les données relatives à chaque actif, permet de quantifier l'amélioration carbone réalisée grâce à la gestion durable des actif, année après année.

## 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, avec l'ambition d'obtenir un **bilan ZAN positif** sur les fonds Novaxia R, Novaxia VISTA et Novaxia ONE. Cela signifie qu'au-delà de l'engagement de ne pas artificialiser les sols, les fonds s'engagent à recréer de la pleine terre en zone urbaine, là où les sols étaient initialement artificialisés, permettant ainsi de redévelopper la biodiversité en ville.

---

#### **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 une politique ZAN+, c'est-à-dire qu'il s'engage à investir dans des projets permettant, à l'échelle du fonds, de recréer de la pleine terre en désartificialisant certains espaces, 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. Par conséquent, en s'appuyant sur l'analyse ESG de l'équipe Développement Durable, le Comité d'investissement écarte les projets qui artificialisent trop de surface de foncier. Toutefois, il est ponctuellement possible d'accepter certains projets en Comité même s'ils ne sont pas ZAN lorsque les impacts positifs de ces projets sur les autres indicateurs de performance ISR sont forts, et que le bilan de pleine terre global du fonds reste grandement positif par rapport à l'état initial.

Les fonds Novaxia R, Novaxia ONE et Novaxia VISTA, créeront respectivement 67 366 m<sup>2</sup>, 31 200 m<sup>2</sup> et 3 613 m<sup>2</sup> de pleine terre, sur leurs projets immobiliers à fin 2023.

Le fonds Novaxia NEO, qui est une SCPI, ainsi que la poche Rendement du fonds Novaxia VISTA présentent une activité qui 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 et Novaxia VISTA (Rendement) 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 cartographie des risques construite par la Direction de la conformité et du contrôle interne. La manière dont ces risques sont gérés 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	Novaxia VISTA (Développement)	Novaxia VISTA (Rendement)
<b>Aménagements floristiques</b>	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	X	X
<b>Aménagements faunistiques</b>	Mise en place d'aménagements faunistiques adaptés à la faune locale pour participer au redéveloppement de la biodiversité, en cohérence avec les préconisations d'un écologue	X	X	X	X
<b>Artificialisation des sols</b>	Bilan ZAN (surface de pleine terre après le projet de développement – surface de pleine terre avant le projet de développement ; en m <sup>2</sup> )	X		X	
<b>Dépollution des sols</b>	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		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 liée 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 cartographie des risques, réalisée par la Direction des Risques 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, en se basant sur les thématiques ESG significatives des grilles de notation des quatre fonds Novaxia NEO, Novaxia ONE, Novaxia VISTA et Novaxia R. 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 qui reposent sur des probabilités établies à partir du passé et anticipent des projets immobiliers plusieurs années avant leur sortie de terre. La Société de gestion mesure ces risques par le biais de veilles réglementaires pilotées par la Direction Technique du Groupe Novaxia et les intègre dans des décisions d'investissement selon son appréciation de l'occurrence du risque. Les projets immobiliers portés par les fonds sont valorisés par la stratégie 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.

- **Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire**

Novaxia Investissement dans le cadre de sa mission 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. Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire signée par un membre du Directoire de la société de gestion et l'occupant. De plus, une personne au sein du Groupe Novaxia est dédiée à cette thématique avec un rôle

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.

- **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 avoir des conséquences sur les actifs en détention car nécessitant des coûts additionnels de travaux et donc impacter directement la performance des fonds. Néanmoins, la société de gestion s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), et à la valorisation des projets en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

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 notamment par la cartographie 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.

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.

Les fonds ouverts Novaxia R, Novaxia ONE et Novaxia VISTA ont vocation à revendre les actifs postérieurement à la transformation et ne prévoient pas de les détenir sur le long terme. En outre, ils s'engagent à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), et à la valorisation des projets en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Par ailleurs, sur les actifs sous gestion par Novaxia VISTA et Novaxia NEO, cela peut avoir des conséquences car la résolution de cette dégradation sur la biodiversité impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance des fonds. L'incidence probable sur le rendement de ces fonds est difficilement quantifiable ; néanmoins, Novaxia VISTA et Novaxia NEO, par leur stratégie d'investissement, s'engagent à avoir un impact positif sur la biodiversité en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Ces engagements sont validés dès le Comité d'Investissement, et pilotés dès l'acquisition (sur la conception pour les projets de développement, et la gestion durable pour les actifs sous gestion) par le Service de Développement Durable, pour assurer la cohérence entre l'objectif et le concret.

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 dispositif de contrôle sur 3 niveaux :

- **Niveau 1** : contrôles opérationnels de premier niveau réalisés par les équipes de gestion financière et de développement durable, première ligne de défense, et du département des risques ;
- **Niveau 2** : contrôles permanents et périodiques de second niveau réalisés par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne (DCCI) ;
- **Niveau 3** : Contrôles périodiques réalisés par un cabinet externe.

Les risques de durabilité s'étendent également à l'occupation temporaire des actifs vacants, risque auquel des réponses ont été apportées suivant trois dimensions principales :

- **Sociale**  
Afin d'encadrer chaque opération transitoire et définir clairement les activités autorisées sur site, une convention de mise à disposition est signée par le représentant de la société de gestion et l'occupant.
- **Administrative**  
L'hypothèse d'une obtention plus rapide ou plus longue du permis de construire a une incidence sur la durée de l'occupation temporaire. Ce risque est encadré par un processus décisionnel clair permettant d'anticiper la fluctuation de cette durée de mise à disposition du site.
- **Conflit d'intérêts**  
Enfin, la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne analyse et gère les 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 : 969500KOGKNNDBM8J517) 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 2023 au 31 décembre 2023.



## Description des principaux risques de durabilité identifiés 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 carbonées.
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, Novaxia VISTA 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	2021	2022	2023	Explication
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 ONE et R consiste à développer des projets immobiliers à partir de fonciers tertiaires obsolètes (bureaux / écoles / locaux commerciaux). 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.
1/b*			0%	0%	0%	Les actifs ciblés par le comité d'investissement pour Novaxia NEO sont principalement situés au cœur des métropoles ce qui limite le risque de cibler des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Ils n'ont pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile. Par ailleurs, Novaxia Investissement a signé une charte pour l'exclusion du charbon dans son périmètre d'investissement.
2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Novaxia R = 100% Novaxia One = 100% Novaxia VISTA = N/A Novaxia NEO = 83%	Novaxia R = 100% Novaxia One = 100% Novaxia VISTA = 100% Novaxia NEO = 90%	Novaxia R = 100% Novaxia One = 100% Novaxia VISTA = 100% Novaxia NEO = 70%	La stratégie Best in Progress du fonds Novaxia R et Novaxia ONE vise à acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit

			(DPE C ou supérieur)	(DPE C ou supérieur)		pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs des fonds Novaxia R et Novaxia ONE. De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par l'obtention du permis de construire, la durée d'exposition à un actif immobilier inefficace énergétiquement durera le temps de la phase de portage qui court entre 1 et 3 ans. La stratégie Best in Progress du fonds Novaxia NEO vise à acquérir des actifs immobiliers ayant un potentiel d'amélioration dans lequel des actions seront mises en œuvre pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. Novaxia VISTA vise les deux stratégies Best in Progress, selon le type de projet.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (PC déposé)	Novaxia R = 11% Novaxia One = 78% Novaxia VISTA = N/A Novaxia NEO = N/A	Novaxia R = 32% Novaxia One = 67% Novaxia VISTA = 0% Novaxia NEO = N/A	Novaxia R = 29% Novaxia One = 67% Novaxia VISTA = 0% Novaxia NEO = N/A	

#	Indicateur PAI (« Adverse sustainability indicator »)	Métrique	2021	2022	2023	Explication
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 %	Novaxia R = 97% Novaxia One = 92% Novaxia Neo = 64 % Novaxia Vista = N/A	Novaxia R = 91% Novaxia One = 91% Novaxia Neo = 75 % Novaxia Vista = 93%	Novaxia R = 94% Novaxia One = 96% Novaxia Neo = 74% Novaxia Vista = 89%	La stratégie d'investissement de Novaxia R et Novaxia ONE dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia R comme Novaxia ONE recycle du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser. Novaxia NEO est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments. Novaxia VISTA vise les deux stratégies d'investissement, selon le type de projet.
3/b*		Part de surface non-végétale après projet de recyclage urbain (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	Novaxia R = 81% Novaxia One = 75% Novaxia Neo = 64 % Novaxia Vista = N/A	Novaxia R = 74% Novaxia One = 76 % Novaxia Neo = 75 % Novaxia Vista = 83%	Novaxia R = 78% Novaxia One = 87% Novaxia Neo = 74% Novaxia Vista = 85%	

## 9. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure C(SFDR)

La part globale des encours sous gestion prenant en compte les critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par chacun des quatre fonds focus classés Article 9 selon le règlement Disclosure (SFDR) est présentée ci-dessous.

	ANR (M d'€)	Liquidité (M d'€)	Encours sous gestion tenant compte des critères ESG	Encours sous gestion tenant compte des critères ESG, hors liquidité
Novaxia R	788	79	90 %	100 %
Novaxia ONE	226	7	97 %	100 %
Novaxia NEO	432	52	88 %	100 %
Novaxia VISTA	65	9	86 %	100 %

100% des encours sous gestion de chaque fonds focus, hors liquidité, prennent en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

## 10. Plan d'amélioration continue

L'ensemble de informations relatives aux 1° à 8° bis du III de l'article 2 du décret n° 2021-663 au 1er janvier 2023 ont été mentionnées dans ce rapport. Par conséquent, Novaxia Investissement n'est pas tenue de rédiger un rapport d'amélioration selon le 9° du III de l'article 2 du décret n° 2021-663.

## II. Informations issues des dispositions de l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

### 1. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Novaxia Investissement considère les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Elles sont expliquées en section « c. Principales incidences négatives (PAI) » p.47 de ce même document.

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 carbonees.
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.

## 2. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

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

La comparaison historique du reporting des PAI sont explicités en section « c. Principales incidences négatives (PAI) » p.47 de ce même document.

## 3. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Dans le cadre de sa publication « Règlement Disclosure – Guide pratique à destination des gestionnaires de fonds immobiliers » en Décembre 2021, l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une base commune pour l'ensemble des acteurs de la place au regard des Principales Incidences Négatives à prendre en compte dans le secteur des placements immobiliers, ainsi qu'une hiérarchisation de ces PAI, décrite ci-dessous :

### Modalités de publication des PAI au niveau de l'entité (2/2)

Liste des indicateurs proposés par les RTS pour évaluer les PAI dans le cas des actifs immobiliers<sup>1</sup>

#### Indicateurs obligatoires

Indicateurs pour les principales incidences négatives		Définition de l'indicateur
1	<b>Energies fossiles</b>	Exposition aux énergies fossiles par le biais d'actifs immobiliers
		Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.
2	<b>Efficacité énergétique</b>	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
		Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

#### Indicateurs additionnels<sup>2</sup>

→ Choisir au moins l'un des indicateurs environnementaux suivants en plus des indicateurs obligatoires

Indicateurs pour les principales incidences négatives		Définition de l'indicateur
1	<b>Emissions de GHG</b>	Émissions de GES
		Total émissions de GES (scope 1) générées par les actifs immobiliers
		Total émissions de GES (scope 2) générées par les actifs immobiliers
		A compter du 1 Janvier 2023, total émissions de GES (scope 3) générées par les actifs immobiliers
		Total émissions de GES (scope 1 + scope 2 + scope 3) générées par les actifs immobiliers
2	<b>Consommation d'énergie</b>	Intensité énergétique
		Consommation d'énergie (GWh) par m <sup>2</sup> des actifs immobiliers détenus
3	<b>Déchets</b>	Production de déchets liée aux opérations
		Part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets
4	<b>Consommation de matières premières</b>	Consommation de matières premières pour des constructions neuves ou des rénovations importantes
		Part des matières premières utilisées à la construction (hors matériaux récupérés, recyclés et biosourcés) par rapport au poids total des matériaux de construction utilisés dans les nouvelles constructions et les rénovations importantes
5	<b>Biodiversité</b>	Artificialisation des sols
		Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs.

« Règlement Disclosure – Guide pratique à destination des gestionnaires de fonds immobiliers » - ASPIM, Dec.2021

Les PAI déclarées par Novaxia Investissement, sur base de l'analyse de l'ASPIM, sont :

- Energie Fossile : Exposition aux énergie fossiles par le biais d'actifs immobiliers
- Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Biodiversité : Artificialisation des sols.

Pour aborder l'analyse de ces incidences, Novaxia Investissement s'est dotée d'une équipe dédiée à la stratégie ISR de la société de gestion, experte dans les domaines ESG.

## 4. Politique d'engagement

La Politique d'engagement de Novaxia Investissement est décrite dans un rapport dédié, accessible publiquement sur internet : [\*\*Politique d'Engagement\*\*](#).

## 5. Références aux normes internationales

**Novaxia Investissement respecte les codes de conduite relatifs à un comportement responsable des entreprises et des normes internationalement reconnues en matière de diligence raisonnable et de communication d'information** dans la mesure où la Société de Gestion est signataire, depuis le 30 Mars 2021, des « Principe 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.

Par ailleurs, Novaxia Investissement met en œuvre au quotidien dans sa gestion de fonds des pratiques reconnues internationalement, tels que la **poursuite de certifications environnementales (HQE, NF Habitat HQE, BREEAM...)** dans ses projets ou **l'engagement d'aligner l'ensemble de ses actifs détenus sous gestion à une trajectoire compatible à un réchauffement planétaire de 2°C via l'outil CRREM (Accord de Paris)**.

## Note de conclusion

Tout lecteur de ce rapport est invité à adresser ses éventuelles questions à Novaxia Investissement qui, dans un souci de transparence et d'amélioration continue, s'engagera à fournir ses meilleurs efforts pour répondre aux interrogations légitimes de tout investisseur ou partie prenante impactée.

Novaxia Investissement est convaincue que son développement passera par mettre le sens à profit, et se donne pour ambition de donner à chacun le pouvoir de transformer la société.



## 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.