

CODE DE TRANSPARENCE NOVAXIA ONE



Le présent code de transparence a été établi en suivant les objectifs fixés par le Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) et l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et l'EUROSIF. Il a pour but :

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche du fonds ISR¹ vis-à-vis de ses investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante

Contribuer au renforcement d'une auto-régulation pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence

I. Liste des fonds concernés par ce Code de Transparence

« NOVAXIA ONE », est un fonds unique, ouvert et perpétuel d'une durée de vie de 99 ans et est pionnier dans l'investissement en recyclage urbain.

I. Données générales

1. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique NOVAXIA ONE

Novaxia Investissement est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés des Financiers (AMF) depuis le 8 juillet 2014, sous le n°GP14000022.

Novaxia Investissement
45, rue Saint Charles,
75015, Paris

<https://www.novaxia-investissement.fr/>

2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de Novaxia Investissement

Le groupe immobilier Novaxia, pionnier du capital développement immobilier, est né en 2006 du constat de la concentration croissante de la population dans les métropoles et du manque de foncier disponible en centre-ville. Il vise depuis ses débuts à créer de la valeur pour ses investisseurs ainsi que pour la société, en menant des projets de transformation immobilière pour répondre aux besoins des collectivités et des nouveaux usages et modes de vie urbains.

Présent à toutes les étapes de ses mutations, qu'elles soient financières, humaines, territoriales ou technologiques, le Groupe Novaxia pense et invente la ville de demain, créant par ce biais les conditions d'un nouveau vivre-ensemble. En traçant ainsi des nouvelles voies pour servir les intérêts de chacun dans l'intérêt de tous, le Groupe Novaxia, à travers sa filiale Novaxia Développement, a ainsi réalisé, à date, plus de 130 opérations de transformation de lieux urbains obsolètes pour un total de 1,4M de m² réhabilités ou construits.

Novaxia Investissement, filiale du Groupe Novaxia, s'inscrit pleinement dans la mission du Groupe Novaxia : créer de nouveaux modèles de croissance urbaines durables, en visant à concilier sens

¹ Le Fonds NOVAXIA ONE a reçu le certificat du label ISR le 27/01/2021

et rentabilité. Elle gère depuis sa création en 2014 le financement de ce changement de paradigme urbain, à travers des fonds d'investissements immobiliers ayant pour objectif la valorisation de l'épargne des investisseurs et la réhabilitation des lieux urbains obsolètes. A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia Investissement se donne pour objectif de transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant neuf ou réhabilité, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et permettant de répondre à des thématiques d'impact.

Désormais, Novaxia Investissement commercialise exclusivement des fonds avec des objectifs ESG, labellisés ISR et classés Article 9 au sens de la SFDR :

- La SCPI NOVAXIA NEO, lancée en 2019 et labellisée ISR en novembre 2020 ;
- NOVAXIA ONE, lancé en 2020 et labellisé ISR en janvier 2021 ;
- NOVAXIA R, lancé en 2020 et labellisé ISR en mars 2021 ;
- NOVAXIA VISTA, lancé en 2022 et labellisé ISR en août 2022.

3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés, et la note méthodologique de la stratégie ESG sont disponibles à l'adresse internet du fonds NOVAXIA ONE, voir ci-dessous :

<https://www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-one/>

4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Pour Novaxia Investissement, gestionnaire d'actifs alternatifs et immobiliers, l'objectif de création de valeur passe à la fois par la performance financière et également extra-financière via la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie de gestion. Cette démarche d'intégration ESG dans la gestion dite « traditionnelle » ou « conventionnelle » repose sur une conviction forte : celle de l'optimisation du couple « rendement-risque » de l'investissement, et la maximisation de ses impacts positifs pour la société et l'économie réelle.

Cette ligne de conduite est portée au plus haut niveau au sein du Groupe Novaxia, qui a formalisé en 2018 une stratégie RSE ambitieuse et applicable à la fois à ses activités propres et aux activités d'investissement. Celle-ci se veut être une stratégie d'impact positif, visant explicitement à décupler l'impact social, économique et environnemental des projets immobiliers en mobilisant un écosystème d'acteurs (maîtres d'œuvre, constructeurs, associations, coopératives, collectifs d'artistes, prestataires, bailleurs, etc.) pour créer de la valeur tout au long du cycle de vie de ses projets immobiliers : durant la phase de vacance, de construction et d'exploitation. En collaboration avec cet écosystème, le Groupe Novaxia s'engage également à limiter l'impact négatif de ses projets et s'assure que les conditions sont réunies pour avoir un impact sociétal positif.

Novaxia Investissement est ainsi inscrit dans une démarche d'impact investing, qui implique un niveau élevé de transparence vis-à-vis des porteurs, et le strict respect des procédures d'investissement responsable tout au long du cycle des immobiliers en portefeuilles.

5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Les équipes impliquées sont :

- Le Directoire de la Société de Gestion, garant de la cohérence de la stratégie extra-financière avec la stratégie financière ;
- Le Comité ISR, composé du Directoire de la Société de Gestion, du directeur du Fund Management et de la Directrice Conformité et Contrôle Interne, qui pilote la mise en place 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 (5 personnes).

6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

6 personnes au total travaillant chez Novaxia Investissement traitent directement des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leurs activités (respectivement sur les espaces de due diligence, conformité, gestion, communication et reporting), dont les gérants de la société de gestion, et sont en relation avec une équipe d'analystes opérationnels externes dédiés de 12 personnes.

7. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

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.

Le Groupe Novaxia siège par ailleurs au conseil d'orientation du laboratoire de l'économie sociale et solidaire (Labo de l'ESS), est membre du Club de la durabilité, groupe pour l'allongement de la durée de vie des biens (dont les biens immobiliers) et des services, et adhère à l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). L'équipe du pôle développement durable du groupe Novaxia participe par ailleurs aux travaux sur l'impact au sein du groupe de place Impact de l'Institut de la Finance Durable.

8. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds NOVAXIA ONE ?

342.679.054 € au 30/06/23.

9. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Le fonds est constitué de 99% d'investissement durable et d'une poche réglementaire de liquidité de 1% au 31/12/2022. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia One, hors liquidité, sont des investissements durables, avec une démarche ISR.

10. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

La société de gestion gère 4 fonds, tous labellisés ISR et classés Article 9 au sens de la SFDR, avec des objectifs d'alignement à la Taxonomie Verte Européenne :

- La SCPI NOVAXIA NEO, lancée en 2019 et labellisée ISR en novembre 2020 ;
- NOVAXIA ONE, lancé en 2020 et labellisé ISR en janvier 2021 ;
- NOVAXIA R, lancé en 2020 et labellisé ISR en mars 2021 ;
- NOVAXIA VISTA, lancé en 2022 et labellisé ISR en aout 2022.

II. Données générales sur le(s) fonds avec une démarche ISR présenté(s) dans ce Code de transparence

1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

La Société a vocation à investir dans des projets de recyclage urbain. Elle a pour objet exclusif, en France et à l'étranger :

- L'activité de promotion immobilière ou l'activité de marchand de biens, en direct ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital (ex : actions, bons de souscription d'actions), dans toutes sociétés exerçant ces activités ;
- L'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, la construction ou la réhabilitation, la vente de tous biens et droits immobiliers, et la gestion et/ou l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, résidence hôtelière ou para-hôtelière, résidence senior, résidence étudiante ou espace de travail partagé (co-working) ;
- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de sa mise en œuvre au sein des sociétés dans lesquelles la Société prendrait des participations, notamment au travers de fonctions de direction ;
- Toutes opérations ne revêtant pas un caractère patrimonial, qu'elles soient industrielles, financières, commerciales, mobilières et immobilières, notamment par le biais d'emprunts et garanties, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et de nature à favoriser son développement ou son extension.

En particulier, la Société a pour activité, en direct ou au travers de filiale(s) :

- L'acquisition (a) d'immeubles libres ou occupés, (b) de terrains, (c) d'entrepôts ou (d) friches industrielles, situés essentiellement en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes en cas d'opportunité d'investissement,
- En vue de leur réhabilitation et/ou de leur transformation et/ou de leur changement d'affectation et/ou de leur revente.
- L'ensemble de ces activités en faveur du recyclage urbain est mené par la Société en prenant en considération de manière significative et contraignante les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son activité.

NOVAXIA ONE cible des projets immobiliers et contribue à développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via la transformation d'immobilier/foncier existant. Cette stratégie propose, en plus d'une création de valeur économique potentielle, une réponse aux enjeux environnementaux et sociaux de la ville durable.

La Société mène son activité en phase avec ses objectifs de responsabilité sociétale via une stratégie extra-financière qui agit sur la sélection et le développement des actifs (immobiliers ou foncier) selon des critères ESG pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue. Novaxia Investissement définit des objectifs et seuils de performances ESG sur plusieurs thématiques clefs pour le secteur immobilier (énergie, carbone, transport, biodiversité, etc.) et cela pour chaque projet de détention ou de transformation des fonds, suivis pour rendre compte de l'atteinte ou non de ces objectifs.

2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des émetteurs formant l'univers d'investissement du / des fonds ?

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, dédiées 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.

3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds NOVAXIA ONE ?

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 participant à 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 au bénéfice du plus grand nombre.

NOVAXIA ONE met en œuvre une approche de *type best in progress* visant à créer de la valeur financière et extra-financière en développant l'investissement dans des projets de recyclage urbain. Les actifs (immobilier ou foncier) ciblés feront l'objet d'une transformation respectant les engagements ESG de NOVAXIA ONE et permettant de créer de la valeur environnementale (par exemple : en dépolluant une friche industrielle pour construire des logements), de la valeur sociale (par exemple : en construisant des logements sociaux ou intermédiaires), tout en valorisant la maîtrise de la chaîne d'approvisionnement (par exemple : en favorisant la réintégration sociale et professionnelle via des clauses d'insertion dans les contrats de prestataires).

Ainsi, chaque actif acquis par le fonds est analysé en amont de l'investissement par l'équipe Développement Durable afin d'établir une note ESG initiale, ainsi qu'un plan d'action précis permettant d'augmenter de manière significative son évaluation.

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 sont regroupés en 3 piliers et déclinés en 29 critères détaillés par la suite.

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon trois dimensions : (1) les exigences du label ISR, (2) la stratégie d'investissement du fonds (Article 9), et (3) les critères de la Taxonomie Européenne. L'ensemble des typologies présentes dans le fonds et la totalité des usages par actif est analysée, au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel. Ce choix délibéré d'analyser ces données sur chaque actif permet d'identifier des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG.

La vérification de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE, gérée par Novaxia Investissement, fait l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par la responsable de la Direction de la Conformité et du contrôle interne de la société de gestion, et d'une vérification triennale par un cabinet externe (contrôle de 3^e niveau).

Ainsi, en sus des critères liés à la qualité intrinsèque du bien (analyse financière et technique, estimation des perspectives économiques et des flux de revenus futurs, etc.), le comité d'investissement tient compte des diligences ESG effectuées sur l'actif immobilier dont l'acquisition est questionnée et définit les objectifs à mettre en place lors des opérations de

transformation en fonction des caractéristiques de l'actifs et de l'environnement. Ainsi, les 29 thématiques significatives identifiées sont les suivantes pour les projets de création de logements :

Environnement
Budget Réemploi
Diagnostics PEMD & Ressources
Réhabilitation de l'existant
Réversibilité du projet
Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)
Choix d'énergie décarbonée
Intensité Carbone – Scope 1 & 2
Intensité Carbone – Scope 3
Réalisation d'une STD en conception
Performance énergétique
Artificialisation des sols
Diagnostic écologique
Calcul CBS
Equipements hydro-économiques
Diagnostics pollution

Social
Proximité des transports en commun
Confort Visuel
Budget Occupation Solidaire
Réalisation Occupation Solidaire
Projet de Création de logements
Création de logements
Création de logements sociaux
Gouvernance
Niveau de durabilité du recyclage urbain
Relations prestataires en phase construction
AMO Environnement
Certifications et labels
Relations prestataires en phase exécution
Insertion professionnelle
Résilience climatique

Les 28 thématiques significatives identifiées sont les suivantes pour les projets de création de bâtiment tertiaires :

Environnement
Budget Réemploi
Diagnostics PEMD & Ressources
Réhabilitation de l'existant
Réversibilité du projet
Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)
Choix d'énergie décarbonée
Intensité Carbone – Scope 1 & 2
Intensité Carbone – Scope 3
Réalisation d'une STD en conception
Performance énergétique
Artificialisation des sols
Diagnostic écologique
Calcul CBS
Equipements hydro-économiques
Diagnostics pollution

Social
Proximité des transports en commun
Confort Visuel
Budget Occupation Solidaire
Réalisation Occupation solidaire
Projet en réponse à un besoin de la ville
Création d'un projet nécessaire pour la ville
Gouvernance
Niveau de durabilité du recyclage urbain
Relations prestataires en phase construction
AMO Environnement
Certifications et labels
Relations prestataires en phase exécution
Insertion professionnelle
Résilience climatique

Les indicateurs d'impact sont intégrés dans cette grille (surlignés en gras ci-dessus).

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon :

- Les exigences du label ISR
- La stratégie d'investissement du fonds (Article 9)
- Les exigences de la Taxonomie Européenne (au regard des leviers d'action lors de la phase de construction/rénovation)

Les pondérations retenues sont les suivantes :

Domaine ESG		Critère	Tertiaire	Logement
Environnement	Total Environnement	Entre 30 et 60% de la note ESG Globale	50%	50%
	Total critères obligatoires	Entre 20 et 60% du domaine concerné	30%	30%
	Budget Réemploi	<= à 30% du domaine concerné	4%	4%
	Diagnostics PEMD & Ressources	<= à 30% du domaine concerné	3%	3%
	Réhabilitation de l'existant	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Réversibilité du projet	<= à 30% du domaine concerné	3%	3%
	Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Choix d'énergie décarbonée	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Intensité Carbone – Scope 1 & 2	Entre 10 et 30% du domaine concerné	15%	15%
	Intensité Carbone – Scope 3	<= à 30% du domaine concerné	10%	10%
	Réalisation d'une STD en conception	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Performance énergétique	Entre 10 et 30% du domaine concerné	15%	15%
	Artificialisation des sols	<= à 30% du domaine concerné	10%	10%
	Diagnostic écologique	<= à 30% du domaine concerné	6%	6%
	Calcul CBS	<= à 30% du domaine concerné	6%	6%
	Equipements hydro-économiques	<= à 30% du domaine concerné	4%	4%
Diagnostics pollution	<= à 30% du domaine concerné	4%	4%	
Social	Total Social	Entre 20 et 50% de la note ESG Globale	30%	30%
	Total critères obligatoires	Entre 10 et 30% du domaine concerné	15%	10%
	Proximité des transports en commun	Entre 10 et 30% du domaine concerné	15%	10%
	Confort Visuel	<= à 30% du domaine concerné	15%	10%
	Budget Occupation Solidaire	<= à 30% du domaine concerné	10%	10%
	Réalisation Occupation Solidaire	<= à 30% du domaine concerné	30%	30%
	Projet de Création de logements	<= à 30% du domaine concerné	-	5%
	Création de logements	<= à 30% du domaine concerné	-	15%
	Création de logements sociaux	<= à 30% du domaine concerné	-	20%
	Projet en réponse à un besoin de la ville	<= à 30% du domaine concerné	10%	-
	Création d'un projet nécessaire pour la ville	<= à 30% du domaine concerné	20%	-
Gouvernance	Total Gouvernance	Entre 20 et 30% de la note ESG Globale	20%	20%
	Total critères obligatoires	Entre 10 et 30%	20%	20%
	Niveau de durabilité du recyclage urbain	<= à 30% du domaine concerné	15%	15%
	Relations prestataires en phase construction	Entre 10 et 30% du domaine concerné	20%	20%
	AMO Environnement	<= à 30% du domaine concerné	10%	10%
	Certifications et labels	<= à 30% du domaine concerné	15%	15%
	Relations prestataires en phase exécution	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Insertion professionnelle	<= à 30% du domaine concerné	15%	15%
	Résilience climatique	<= à 30% du domaine concerné	20%	20%

Une notice explicative sur chacun des critères a été rédigée pour une bonne compréhension des enjeux, sources et méthodes de calculs retenues. Tous les actifs du fonds passent au crible de la grille ESG, et leur notation est remise à jour annuellement avec l'aide des assets et property managers. Les résultats sont consolidés dans un fichier consolidé.

4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds

A travers sa stratégie ISR, la société de gestion vise ainsi à réduire l’empreinte carbone de ses actifs immobiliers sur l’ensemble de leur cycle de vie.

Tous les bâtiments gérés au sein du fonds NOVAXIA ONE visent systématiquement une certification d’efficacité énergétique au niveau des exigences du référentiel NF Habitat HQE (ou l’atteinte d’une performance équivalente) 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 de NOVAXIA ONE.

En 2022, Novaxia Investissement renforce davantage sa stratégie d’investissement en mandatant Arp.Astrance, un cabinet d’expertise, pour la réalisation d’une étude CO₂ portant sur l’analyse des bilans carbonés 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 objectif : (1) comprendre les principales sources d’émissions sur chacun des scopes 1, 2 et 3 pour un projet de recyclage urbain tel que réalisé sur NOVAXIA ONE ; 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 en étudiant l’ensemble des projets immobiliers selon chacun des scopes, au 31/12/2022.

L’étude des retours d’expérience des projets Novaxia Investissement, menée en externe par le cabinet ARP-ASTRANCE, a permis de distinguer les postes significatifs sur lesquels la stratégie CO₂ devra agir en priorité pour s’aligner sur une trajectoire bas carbone. Ces postes de consommation se retrouvent dans les trois leviers identifiés précédemment, à savoir :

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

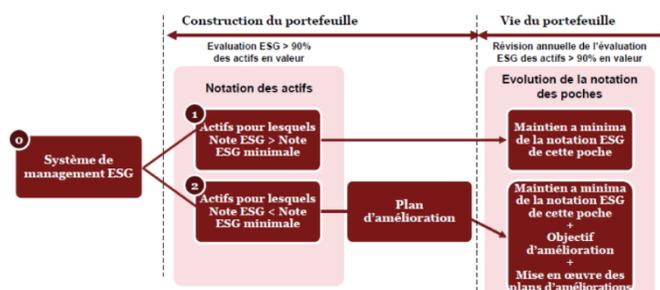
III. Processus de gestion

1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Novaxia Investissement définit des objectifs et seuils de performances ESG sur plusieurs thématiques clefs pour le secteur immobilier (énergie, carbone, transport, biodiversité, etc.) et cela pour chaque projet de détention ou de transformation des fonds. Des critères pragmatiques et exploitables sont suivis pour rendre compte de l'atteinte ou non de ces objectifs.

Conformément au référentiel du label ISR, le système de management ESG mis en place permet de définir 2 poches d'actifs :

- « Best effort », comprenant les actifs dont la note ESG < note ESG minimale : l'objectif est de maintenir à minima la notation ESG de la poche à court terme (1 an) et de l'améliorer à moyen terme (3 ans) grâce à un plan d'amélioration défini par actif
- « Best in class » comprenant les actifs dont note ESG > note ESG minimale : l'objectif est de maintenir à minima la notation ESG de la poche à court (1 an) et moyen terme (3 ans)



Source : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Une première notation ESG est établie par actif en phase de pré-acquisition, 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.

Des critères d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ont été retenus dans la grille :

- Les émissions de GES (scope 1 + 2 liées aux consommations énergétiques)
- Les émissions carbonees liées à la construction (scope 3)
- L'évitement de CO₂ réalisé par la transformation d'actifs immobiliers obsolètes
- Le choix d'approvisionnement de l'actif en énergie décarbonée
- La réalisation d'une étude des risques climatiques et la prise en compte des préconisations associées dans la conception du projet

3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs immobiliers en portefeuille ont fait l'objet de diligences et d'études soumises à l'aval du comité d'investissement.

4. Le ou les fonds pratiquent-ils le prêt/ emprunt de titres ?

Non.

5. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Non.

6. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Oui.

Le fonds NOVAXIA ONE à travers ses projets de transformation a pour vocation de faire de l'insertion sociale de diverses manières :

- lors de la phase de construction, en intégrant des clauses d'insertion aux contrats de travaux
- lors de la phase de vacance, en développant l'occupation temporaire des actifs permettant d'héberger des entreprises de l'économie sociale et solidaire

7. Le ou les fonds utilisent-ils des instruments dérivés ?

Le fonds n'a pas vocation à avoir recours à des instruments dérivés, notamment à titre d'exposition.

En vue de la couverture du risque de change et de taux, de manière ponctuelle et afin de gérer efficacement le portefeuille, il pourra toutefois détenir des instruments financiers à terme, en particulier des swaps, caps et contrats à terme.

8. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La Société se réserve la possibilité d'investir, en cohérence avec sa stratégie d'investissement et en conformité avec son agrément, dans des fonds d'investissement gérés par la Société de Gestion.

IV. Contrôle ESG

1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du / des fonds ?

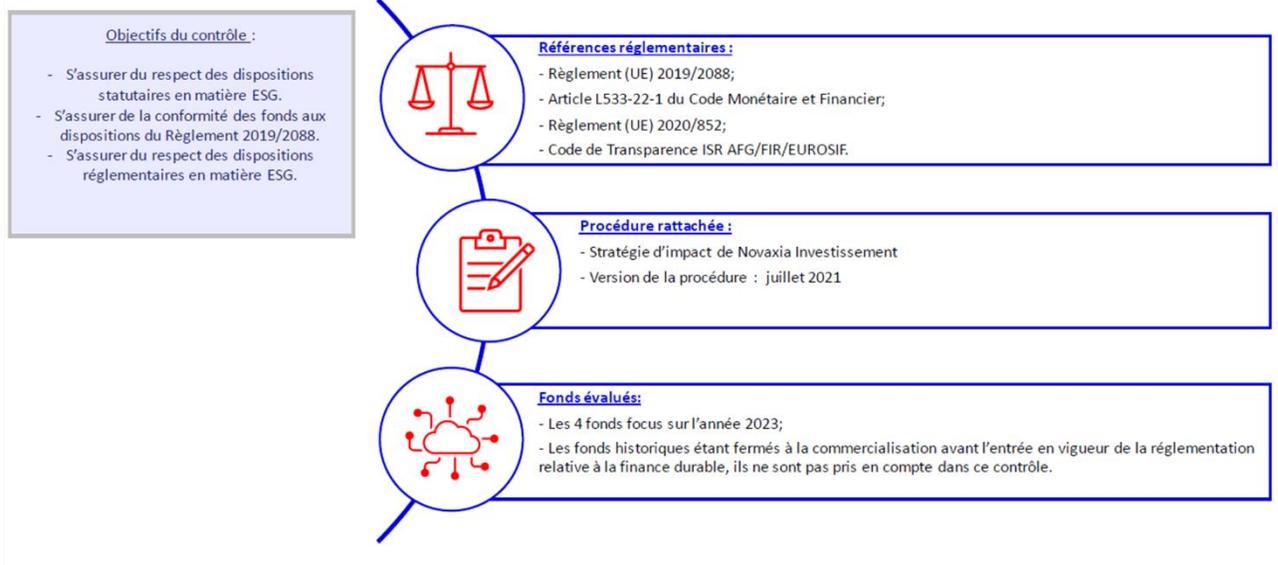
Novaxia Investissement dispose de procédures de contrôles internes permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion de NOVAXIA ONE. La vérification de la stratégie de NOVAXIA ONE fait l'objet d'un plan de contrôle en 3 niveaux :

- Niveau 1 : le niveau 1 est géré par l'équipe DDISS (développement durable innovation et immobilier solidaire composée de 6 personnes). Des outils de suivi ont été mis en place pour suivre les projets et la complétion des actions (sous format RACSI). Ceci permet la création d'un KPI « Taux d'avancement ESG » qui est présenté à la direction de NIV par les Responsables de Programmes ou Asset Manager lors des revues budgétaires semestrielles. Contrôles permanents de premier niveau réalisés par l'équipe de gestion financière, première ligne de défense, et du département des risques ;
- Niveau 2 : Le contrôle de second niveau est réalisé annuellement par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne.

Plan de contrôle 2023

Fiche de contrôle : contrôle de la dimension ESG des fonds

Conformité - Impact Social de nos contrôles	Taux de conformité : 40%
Investissement responsable	Taux de conformité : 65% à 85%
Assurance environnementale	Taux de conformité : 65% à 85%
Not conformes - Impact Social de nos contrôles	Taux de conformité : 30%



- Niveau 3 : Contrôle périodique sur la Finance durable et l'ESG réalisé par le Cabinet CID Consulting en début d'année 2023. La conclusion ne révèle aucun dysfonctionnement ou points d'amélioration à criticité élevée. Quelques axes d'amélioration sont identifiés en vue des prochains contrôles

V. Mesures d'impact et reporting ESG

1. Comment est évaluée la qualité ESG du / des fonds ?

La qualité ESG du fonds est évaluée dans le temps via la consolidation d'indicateurs de performance selon des seuils issus de benchmarks sectoriels.

2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

NOVAXIA ONE a pour vocation de suivre les 7 indicateurs d'impacts suivants, selon la typologie du projet (création de logements ou tertiaire) :

Logements	Tertiaire
Environnement	
Climat : Rechercher l'évitement des quantités de CO ₂ émises par la conception du projet.	
Climat : Rechercher l'évitement des quantités de CO ₂ émises en phase construction du projet.	
Biodiversité : Rechercher à limiter l'artificialisation des sols en visant un bilan de création de pleine terre positif sur le fonds.	
Social	
Rechercher à réaliser une occupation solidaire quand le bâtiment est vacant en phase de portage.	
Rechercher à répondre à la pénurie de logement par la création de logements lors de la transformation des bâtiments (réhabilitation de friches ou transformation d'anciens bureaux).	Rechercher à concevoir un projet qui réponde aux besoins du territoire par sa programmation (visant la création de villes inclusives, notamment pour répondre aux besoins des citoyens les plus démunis et préserver les écosystèmes urbains).
Rechercher à répondre à la pénurie de logements et à leur accessibilité par la création de logements sociaux lors de la transformation des bâtiments (réhabilitation de friches ou transformation d'anciens bureaux).	Rechercher à obtenir un permis de construire qui réponde aux besoins du territoire par sa programmation (visant la création de villes inclusives, notamment pour répondre aux besoins des citoyens les plus démunis et préserver les écosystèmes urbains).
Gouvernance	
Intégrer un budget et des clauses spécifiques dans les contrats avec les prestataires de travaux dans le but de développer l'insertion professionnel en phase chantier.	

3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du ou des fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ ou d'accès et la fréquence de mise à jour.

A la commercialisation du fonds, les investisseurs seront informés sur la gestion extra-financière via les supports de communication suivant :

- Le présent Code de Transparence, ayant vocation à être mis à jour annuellement ;
- Le site internet spécifique au fonds NOVAXIA ONE (<https://www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-one/>) à partir duquel sont accessibles :
 - La note méthodologique de la stratégie ESG du fonds
 - Le document d'information clés, présentant les principales caractéristiques du fonds
 - Les statuts
 - La note d'information
 - Le bulletin d'information trimestriel, présentant les évolutions du portefeuille (biens 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 la du fonds
 - Stratégie ESG de la société de gestion, adossée à des indicateurs mesurables et mesurés
 - Politique d'exclusion thématique et géographique
 - Politique d'engagement auprès des parties prenantes