



Novaxia Investissement

Rapport
d'Investissement
Responsable et
Stratégie d'Impact
2022

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
b. Transparence ESG.....	10
c. Classification des produits au titre de la SFDR	11
d. Adhésions, signatures et engagement	11
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	15
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.....	19
a. Périmètre des parties prenantes concernées par la stratégie d'engagement.....	19
5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles	25
6. Stratégie d'alignement avec les objectifs prévus par l'Accord de Paris	29
a. Mesure du respect des objectifs	29
b. Méthodologie interne	32
c. Quantification des résultats	34
d. Le rôle et l'usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement	35
e. Les changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement	35
f. Méthodologie de suivi de l'impact carbone des fonds	36
7. Prise en compte des enjeux liés à la biodiversité	37
a. Mesure du respect des objectifs	37
b. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité.....	38
c. Indicateur d'empreinte biodiversité.....	39
8. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	40
a. Identification des risques de durabilité.....	40
b. Gestion des risques de durabilité.....	41

c. Principales incidences négatives (PAI)	42
9. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l’article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) 46	
10. Plan d’amélioration continue	46
II. Informations issues des dispositions de l’article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019	47
1. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.....	47
2. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique	48
3. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.....	48
4. Politique d’engagement	49
5. Références aux normes internationales.....	49
Note de conclusion.....	49
Glossaire	50

Auteurs du rapport

Vincent AUREZ, Victor BREILLOT, Caroline LHUILERY, Maïwen 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 créant 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. A travers les fonds commercialisés par la société de gestion, Novaxia Investissement pilote, au 31/12/2022 :

- ◆ *59 opérations de recyclage urbain pour un total de plus de 1 010 000 m² réhabilités ou construits.*
- ◆ *32 actifs sous gestion, soit plus de 210 000 m² 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 mission¹, et a formulé sa raison d'être et ses engagements inscrits dans ses statuts.


Au 31 décembre 2022, la société de gestion compte 1 206 millions d'euros d'actifs nets sous gestion², 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) et Novaxia NEO (SCPI).

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

² 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 détaillé 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_{EP}/m²
 - Soit : -80% par rapport à l'état initial
- Emission carbone prévue <5 kgCO₂/m²
 - Soit : -90% par rapport à l'état initial
- Bilan ZAN = +2193 m² de terrains artificialisés redevenus pleine terre
 - Et : 4000m² 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 décupler l'impact social, économique et environnemental des projets immobiliers en mobilisant un écosystème d'acteurs (maîtres d'œuvre, constructeurs, associations, coopératives, collectifs d'artistes, prestataires, bailleurs, etc.) pour créer de la valeur tout au long de leur cycle de vie : phase de vacance (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 a pris la décision d'inscrire dans ses statuts son passage en entreprise à mission : la mission de Novaxia Investissement est de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre. Pour mener à bien cette mission, la société a notamment inscrit 5 engagements dans ses statuts :

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

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

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

rapport d'audit qui est présenté et remis au référent de mission. 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 d'investissement de chaque fonds est déclinée comme suit :

Novaxia ONE	<p>La politique d'investissement de NOVAXIA ONE contribue à développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via le recyclage 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.</p> <p>A travers ses projets, le fonds promeut de transitionner des actifs immobiliers obsolètes en créant de la valeur environnementale et sociale : dépollution d'anciennes friches industrielles, réhabilitation de bâtiments obsolètes, lutte contre l'artificialisation des sols, création de logements sociaux et intermédiaires, développement de l'occupation temporaire et aide à l'insertion sociale.</p>
Novaxia R	<p>La politique d'investissement du fonds Novaxia R contribue à développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via le recyclage d'immobilier/foncier existant ou de friches industrielles. Concernant les projets immobiliers, le Fonds a pour stratégie d'investissement la création d'hébergement en visant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) à travers l'acquisition d'actifs immobiliers libres de toute occupation ou en fin de bail, en vue de réaliser, immédiatement ou une fois les surfaces libérées, des opérations de travaux afin de les transitionner vers un usage de logements et plus performant d'un point de vue énergétique.</p>
Novaxia VISTA	<p>La politique d'investissement du fonds Novaxia VISTA contribue à développer l'investissement dans le recyclage urbain, notamment via le recyclage d'immobilier/foncier existant ou de friches industrielles. Novaxia VISTA se donne pour objectif de développer une offre d'immobilier adapté au secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir en France (laboratoires) tout en contribuant à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier et en respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN). Novaxia VISTA permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables et adaptées à la recherche.</p>
Novaxia NEO	<p>La politique d'investissement de NEO vise à investir dans des actifs immobiliers et à réduire leur empreinte carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie. Lors de la phase de gestion, la SCPI évalue et accompagne les exploitants pour améliorer leur performance ESG sur l'ensemble des critères de la stratégie d'Investissement Socialement Responsable de NEO. En cas d'opportunité de transformation de l'actif (exemple : réhabilitation lourde), la société de gestion Novaxia Investissement s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 liés aux actifs immobiliers sous gestion. Novaxia Investissement est en capacité de démontrer qu'elle travaille par composante (énergie, carbone, eau, déchets, transport, etc.) sur les performances ESG de chaque actif de la SCPI NEO, notamment en réduisant leur impact environnemental, via des critères pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue de leur notation ESG.</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 17 et 23 thématiques.

	Thématiques Environnementales	Thématiques Sociales	Thématiques de Gouvernance
Novaxia R	9	5	6
Novaxia ONE	9	5	4
Novaxia NEO	8	5	4
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.

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

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

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

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

Cette évaluation initiale sert de support à l'équipe 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. Ce Comité est notamment le lieu d'ajustement le cas échéant, de la grille ESG, puis de génération du business plan de l'actif, qui correspond à un plan d'amélioration.

Pour l'évaluation globale de la poche du fonds, les évaluations ESG des actifs sont pondérées en fonction de leur valeur à l'acquisition (Novaxia NEO) et de leur valeur vénale à la quote-part (Novaxia ONE, 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 document d'informations clés, présentant les principales caractéristiques des produits d'investissement ;
 - Les statuts des produits ;
 - La note d'information ;
 - Le bulletin d'information trimestriel, présentant les évolutions du portefeuille (bien nouvellement acquis, leurs caractéristiques et les motivations de l'investissement ; potentielles cessions) et la situation financière et locative (localisation des actifs, surface totale, nombre de locataires, loyers encaissés, durée des baux restant à courir, taux d'encaissement, taux d'occupation physique, taux d'occupation financière, etc.) ;
 - Une plaquette commerciale, présentant la philosophie et la stratégie d'investissement de chaque produit d'investissement ;
 - La stratégie ESG de la société de gestion, adossée à des indicateurs mesurables et mesurés ;
 - Le code de déontologie ;
 - La politique de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
 - La politique d'exclusion thématique et géographique ;
 - La politique d'engagement auprès des parties prenantes.

Enfin, Novaxia Investissement commercialise ses produits par l'intermédiaire de partenaires distributeurs. A ce titre, la société de gestion transmet à ces partenaires des rapports périodiques notamment sur la stratégie ISR des fonds, un bulletin vidéo de présentation du reporting du fonds avec mention de l'ISR (tous les trois mois pour les fonds 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 31/12/2022)
Novaxia NEO	X	358 M d'€
Novaxia ONE	X	199 M d'€
Novaxia R	X	589 M d'€
Novaxia VISTA	X	59 M d'€

Sur le total des encours gérés par Novaxia Investissement (4 fonds ouverts), au 31/12/2022 :

- ◆ **100% des encours hors liquidités ont un objectif d'investissement durable.**
- ◆ **Équivalent à un ANR total de 1,205 milliards d'euros gérés selon le plus haut niveau d'exigence extra-financière au sens de la réglementation européenne.**

On peut noter que les fonds Novaxia R, Novaxia ONE et Novaxia VISTA comportent chacun une poche réglementaire de liquidité qui s'élèvera à 10% de son portefeuille.

d. Adhésions, signatures et engagement

Depuis le 30 mars 2021, **Novaxia Investissement est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) et s'engage à soutenir ses six principes volontaires.** Cette initiative, parrainée par l'ONU, vise à déterminer les liens entre les investissements et les questions environnementales, sociales

et de gouvernance, et à aider les signataires à incorporer ces questions à leurs décisions relatives à l'investissement et à l'actionnariat.

Novaxia Investissement adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et participe aux travaux de la commission Investissement Socialement Responsable, ainsi qu'aux groupes de travail de l'Institut de l'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 2022, ont une démarche labellisée ISR gérée par la société de gestion, et ont reçu respectivement le certificat du label ISR en novembre 2020 (Novaxia NEO), janvier 2021 (Novaxia ONE), mars 2021 (Novaxia R) et en juin 2022 (Novaxia VISTA). 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**³, 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.

³ <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 Président de la Société de Gestion, garant de la cohérence de la stratégie extra-financière avec la stratégie financière ;
- La Directrice Générale de la Société de Gestion qui pilote la mise en place de la stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) sur les actifs ;
- 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 (5 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 (3 personnes).

Novaxia Investissement comprend 57 salariés au 31/12/2022. 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 5 personnes rattachées au Groupe Novaxia (qui, parmi les 57 salariés du Groupe, représentent 9% 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 2022, la Direction Développement Durable et Innovation du Groupe Novaxia est passée de 3 ETP à 5 ETP (un 6^e ETP a intégré le service en mars 2023). 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'analystes s'appuient sur les grilles d'analyse ESG développées avec une société de conseil spécialisée sur l'immobilier durable, selon chaque typologie d'actif (logement, tertiaire, bureaux, hôtels, laboratoires, etc.). Cette grille ESG est remplie sur chaque actif à l'acquisition à l'aide des informations récoltées sur site ou via les assets et property managers, et fait l'objet d'une mise à jour annuelle pour suivre l'évolution des projets immobiliers. Les évaluations ESG sont suivies en interne à travers un reporting projet par projet sous format Excel.

La gestion 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 la

grille ESG. 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 98 700 € dans la recherche en 2022 afin de développer les outils suivants :

- **Aide au dimensionnement de l'impact du recyclage urbain** : Etude comparative mandatée au bureau d'étude ARP Astrance pour évaluer l'impact carbone du recyclage urbain en comparaison avec un projet similaire réalisé en étalement urbain, sur l'ensemble du cycle de vie du projet (50 ans), en comptant les scopes 1, 2 et 3. Analyse des émissions carbone induites et évitées de chaque projet des fonds Novaxia R, One et Neo au 31/12/2021 et réalisation d'un plan d'action permettant de maximiser les émissions évitées et de minimiser les émissions induites.
- **Aide au développement d'un guide sur la place de la biodiversité en immobilier** : développement d'un support didactique sur la biodiversité, pour mettre en avant le rôle de l'immobilier sur ce sujet dans le contexte environnemental et climatique actuel, en expliquant tant son impact négatif que son potentiel d'action positif. Les leviers identifiés à chaque étape du projet y sont détaillés de manière à être compris du plus grand nombre et applicable par les acteurs du développement immobilier ;
- **Aide à la mesure d'impact** : Réalisation d'une mesure d'impact sur l'ensemble des occupations temporaires en cours en 2022, 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.

Lancé en 2022, dont la finalisation et la facturation seront en 2023

- **Développement d'un logiciel ESG** : Création d'un logiciel de suivi pour l'ensemble des KPI relatifs aux engagements ESG des fonds Novaxia R, One, Vista et Neo. L'interface en cours de développement est intégrée au logiciel global de la société, assurant la cohérence des données entre les différents services. Le logiciel intègre des fonctionnalités d'optimisation de la donnée, via la compatibilité avec Excel, la possibilité d'archivage de preuve de KPI précis, sous tout format, à des emplacements indiqués, et aussi la fonctionnalité d'archivage de l'ensemble des données suivis à des étapes jalons, tant à l'échelle du projet que du fonds.

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

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

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

En 2022, une partie des salariés traitant des aspects ESG dans la gestion s'est inscrite à la formation certifiante en finance durable de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Le responsable Développement Durable a obtenu la certification en 2022. D'autres salariés ont initié la formation, pour être certifiés en 2023.

En 2023, un cycle de formation complet pour l'ensemble des salariés de Novaxia sera défini et mis en œuvre.

Par ailleurs, en vue de renforcer ses compétences et ses capacités à déployer la stratégie ESG, **l'équipe Développement Durable et Innovation** s'est consolidée en 2022 en passant de 3 personnes à 5 personnes, en recrutant une chargée de Développement Durable ainsi qu'une chargée de Mission Immobilier Solidaire. De plus, deux fiches de postes supplémentaires ont été rédigées fin 2022 pour un recrutement effectif en 2023 pour un poste de chargé(e) de Développement Durable Senior et un poste de Responsable Qualité.

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 sont en cours de déploiement** 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.

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

Aux formations ESG dispensées aux membres de Novaxia Investissement, s'ajoute une sensibilisation à la réglementation sur la finance durable (SFRD). Ils sont également informés de l'évolution des activités de gestion sous mandat ISR.

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

- En 2022, Novaxia Investissement le Référent de Mission, ayant pour rôle de contrôler et assurer l'accomplissement de sa raison d'être et de ses engagements de mission, salarié de Novaxia Investissement, a participé aux deux Comités de mission organisés par la holding Novaxia, et a transmis à la société de gestion les comptes-rendus et conclusions. Ce Comité de mission a pour objectif de revoir et challenger la stratégie RSE / ESG de la société dans le cadre de son statut d'« entreprise à mission », statut auditionné et confirmé en 2022.
- 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 Externalisés) 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 la trésorerie et les stratégies d'investissement. Lors de ce comité, chaque projet immobilier est 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 procédure d'alerte interne ainsi que la politique de conflit d'intérêts imposent aux membres du CODIR et aux membres du Comité Stratégique, une obligation de transparence et leur impose de déclarer tout conflit d'intérêts potentiel et de s'abstenir de participer aux débats et décisions relatives à des opérations dans lesquelles ils pourraient avoir un intérêt même indirect.

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

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

Le Groupe Novaxia a par ailleurs intégré les critères de la mission dans les objectifs de l'ensemble de ses collaborateurs. Un tiers de la rémunération variable sur les objectifs collectifs du Groupe est fondé sur l'atteinte des 5 engagements de la mission, auxquels les fonds Novaxia R, Novaxia One, Novaxia Neo et Novaxia Vista contribuent :

- **Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain** : Novaxia Investissement a atteint 25 000 abonnés sur les réseaux sociaux au 31/12/2022 ;
- **Concevoir et distribuer des fonds responsables** : Novaxia Investissement a distribué 100% de fonds labellisés (ISR ou Finansol) au 31/12/2022 ;
- **Aller au-delà du zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville** : Novaxia Investissement a eu un bilan ZAN (Zéro artificialisation nette des sols) positif sur l'ensemble de la société et des fonds commercialisés (+91 000 m² au niveau des fonds ouverts, dont + 34 000m² pour Novaxia ONE, + 52 000m² pour Novaxia R et + de 5 000 m² pour Novaxia VISTA au 31/12/2022) ;
- **Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact** : Novaxia Investissement a permis depuis 2016 la création de 22 projets d'occupation temporaires, dont 5 nouveaux projets en 2022.
- **Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues** : Novaxia Investissement a développé plus de 7 600 logements dans Novaxia R issus du recyclage urbain de foncier tertiaire au 31/12/2022.

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

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

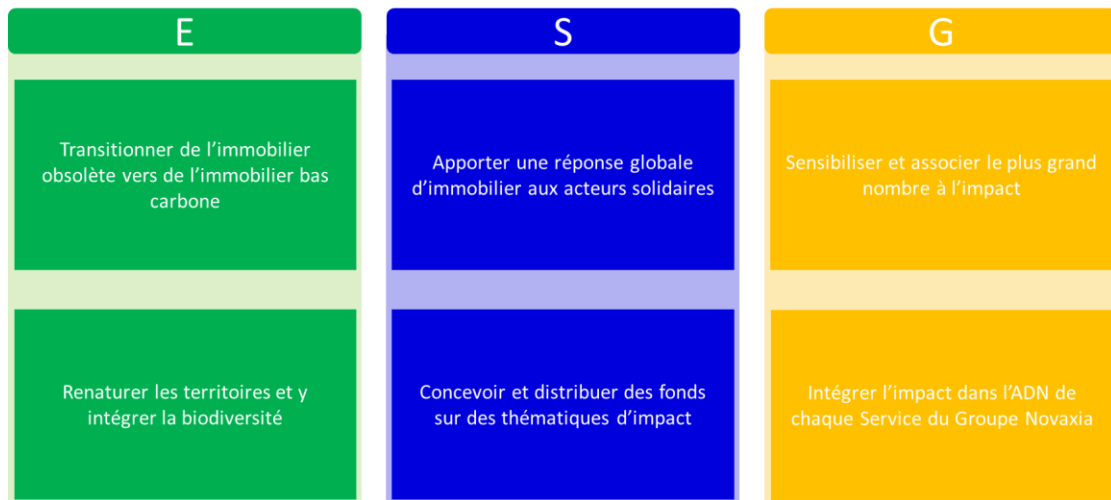
a. Périmètre des parties prenantes concernées par la stratégie d'engagement

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 sur lesquelles travaille 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 structurales, 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 s'engage à transitionner de l'immobilier obsolète, par le recyclage urbain d'une part, par l'amélioration d'actifs pour les aligner avec les objectifs de l'Accord de Paris d'autre part. Les investissements sont réalisés dans une démarche ZAN⁴, en visant un impact positif à l'échelle de chaque fonds, en privilégiant des projets qui créent de la pleine terre.

- 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 :

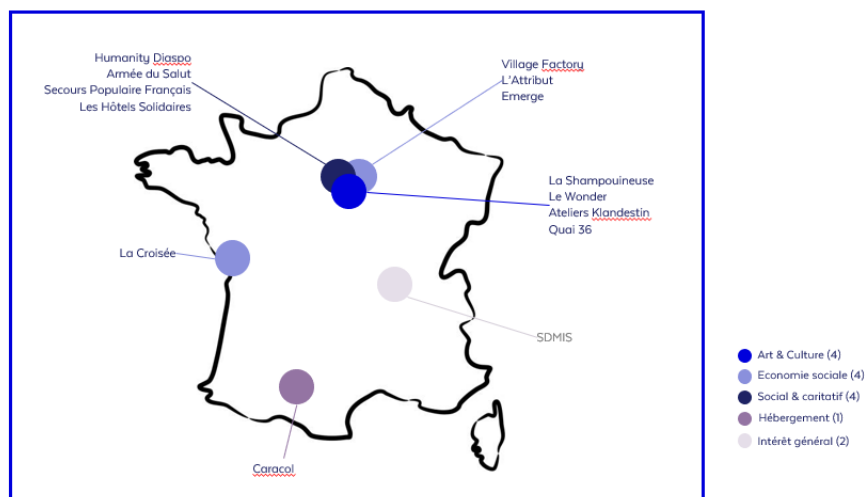
Novaxia Investissement s'est donné pour objectif de devenir la référence de l'épargne immobilière à impact, ce qui passe par une sensibilisation et l'intégration aux démarches des différentes parties prenantes clés, telles que les conseillers en gestion de patrimoine (CGP) et les distributeurs, les Property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

⁴ 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 (pallier le déséquilibre de l'offre en logements sociaux afin de consolider la mixité sociale, rééquilibrer le dynamisme territorial en renforçant l'offre tertiaire dans les secteurs à dominante résidentielle). Par ailleurs, Novaxia Investissement est pionnier dans la démarche d'Urbanisme Transitoire, qui consiste à rendre utiles les bâtiments vacants en attendant leur travaux, Novaxia Investissement met régulièrement des locaux à disposition d'acteurs solidaires, de collectifs d'artistes et d'artisans, de projets d'économie circulaire, pour des périodes temporaires allant de 2 mois à 2 ans. ;

A fin 2022, Novaxia Investissement a activé, en cumulé, depuis le lancement de la stratégie ISR, 19 bâtiments, ce qui représente 52 000 m² dédiés à des actions innovantes et impactantes, parmi lesquelles 5 nouvelles occupations temporaires ont été ouvertes au cours de l'année, développés conjointement avec les villes et acteurs locaux. Au total, c'est 220 000 personnes qui ont pu bénéficier directement ou indirectement de ces projets.



Localisation des 14 projets d'occupation temporaire en cours en 2022

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

En 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 consommation (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. Des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.
- Pour les projets de transformation, Novaxia Investissement vise à développer l'insertion par l'emploi de personnes en difficulté via l'inclusion de clause d'insertion professionnelle dans les contrats avec ses prestataires de travaux ;

En 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.

- Au travers de ses projets, Novaxia Investissement développe l'urbanisme transitoire pour contribuer au développement de projets solidaires, qui bénéficient au territoire. Pour ce faire, la société de gestion dispose d'une équipe dédiée en interne dont le rôle est d'identifier les besoins locaux et soutenir les porteurs de projets de l'économie sociale et solidaire. L'objectif : leur proposer des espaces vacants avec gratuité de loyer, qui répondent à leurs besoins et permettent la conception de leur activité et projet. Pour aller plus loin, Novaxia Investissement développe grâce à ses fonds labélisés Finansol une offre immobilière complémentaire plus pérenne, en achetant des locaux destinés aux acteurs de la solidarité, proposés à des loyers décotés par rapport au marché.

Depuis 2021, Novaxia Investissement a rencontré plus d'une centaine d'associations et porteurs de projets d'urbanisme transitoire dans le but de développer un réseau de porteurs de projet d'occupation temporaire et d'associations à impact ayant besoin de foncier pour développer leurs activités solidaires. En 2023, Novaxia prévoit de renforcer son champ d'action en Immobilier Solidaire en fédérant les acteurs impactants du domaine avec la création du Cercle de l'Impact, réseau de porteurs de projets qui donnent du sens au m².

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

En 2022, Novaxia Investissement a rencontré six entreprises pour la mise en œuvre de plans de travaux d'amélioration. Quatre ont été mandatés comme Green Manager sur les actifs en France, dont la 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.

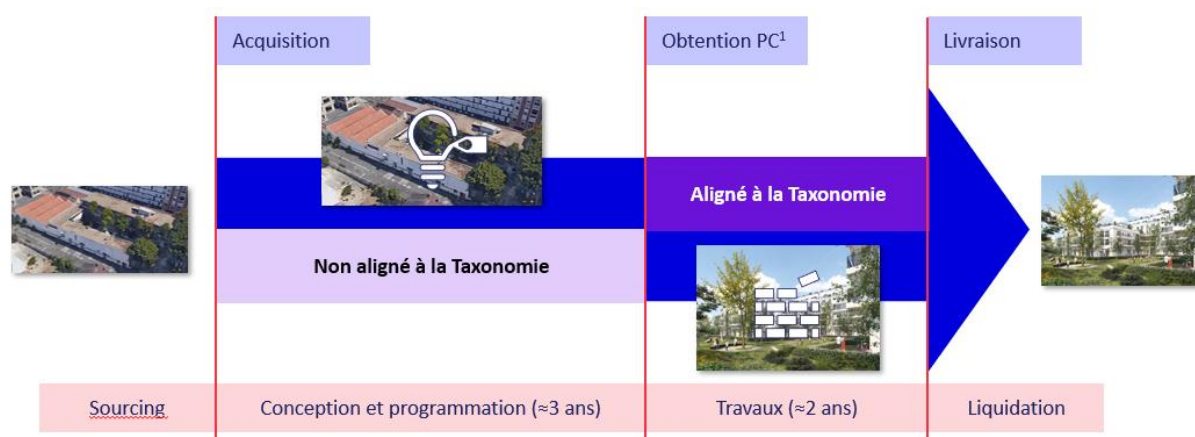


- **S'engager par des initiatives de place** : orienter le secteur vers de meilleures pratiques est une manière de s'engager de façon globale. Nous souhaitons être un acteur majeur de la transformation urbaine.
 - Nous participons ainsi par exemple aux travaux de la commission Investissement Socialement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

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

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) contenait 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 2022 sont présentés dans les tableaux ci-dessous :

Novaxia R	2022	Commentaires
KPI Valeur de Marché	0%	Au 31/12/2022 Novaxia R n'avait pas encore déposé de Permis de Construire aligné à la Taxonomie Européenne. En 2023, les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés ce qui permettra une augmentation du KPI %Valeur de Marché.
KPI Chiffre d'affaires	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia R n'a pas généré de Chiffres d'affaires issu de projets immobiliers alignés avec les critères de la Taxonomie. Novaxia R a généré un peu de loyer sur 3 immeubles en portage pas encore vacant. Ces loyers ne sont pas considérés comme aligné avec la Taxonomie car associés à des immeubles obsolètes.
KPI CAPEX	63%	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). 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.)
Acquisition	64%	
Hors acquisition	15%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia R a investi +270M€ dans 22 nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers obsolètes et 14 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	2022	Commentaires
KPI Valeur de Marché	0%	<p>Au 31/12/2022 Novaxia VISTA :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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%. En 2023, les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés ce qui impactera une augmentation du KPI %Valeur de Marché. 2. Sur sa poche de rendement, le fonds ne détient pas d'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%).
KPI Chiffre d'affaires	0%	<p>Au 31/12/2022 Novaxia VISTA n'a pas encore généré de Chiffres d'affaires alignés à la Taxonomie (ni sur la poche de rendement, ni sur la poche de développement).</p>
KPI CAPEX	87%	<p>Pour la poche de développement, 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	87%	<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	0%	<p>Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia VISTA a investi dans 3 nouvelles acquisitions dont un projet de conception qui permettra de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie.</p>

Novaxia One	2022	Commentaire
KPI Valeur de Marché	0%	Au 31/12/2022 Novaxia One n'avait pas encore déposé de Permis de Construire aligné à la Taxonomie Européenne. En 2023, les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés ce qui permettra une augmentation du KPI %Valeur de Marché.
KPI Chiffre d'affaires	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia One n'a pas généré de Chiffres d'affaires issu de projets immobiliers alignés avec les critères de la Taxonomie. Novaxia One a généré un peu de loyer sur 7 immeubles en portage pas encore vacant. C'est loyer ne sont pas considérés comme alignés avec la Taxonomie car associés à des immeubles obsolètes.
KPI CAPEX	46%	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	49%	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.)
Hors acquisition	13%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia One a investi +66M€ dans 12 nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers obsolètes et 10 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	2022	Commentaire
KPI Valeur de Marché	0%	Au 31/12/2022 Novaxia NEO ne détient pas d'immeuble répondant aux critère 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15%).
KPI Chiffre d'affaires	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia NEO n'a, par conséquent, pas encore généré de Chiffres d'affaires alignés à la Taxonomie.
KPI CAPEX	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia VISTA a investi +1,2M€ pour améliorer 4 immeubles. Cependant c'est 4 immeubles ne sont ni alignés aux critère 7.7 de la Taxonomie, ni ne permettent avec certitude d'atteindre les critères de la Taxonomie d'ici 5 ans. Nous avons identifié 6 autres immeubles qui pourraient atteindre les critères de la Taxonomie 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 CO₂, avant de devenir opérationnel et de permettre un gain d'efficacité énergétique. Ainsi, les résultats sur le plan environnemental d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment obsolète ne peuvent s'observer qu'à long terme, et en distinguant les scopes d'émissions.

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

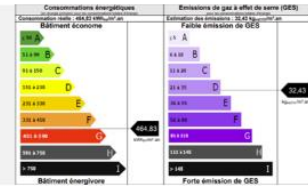
A l'échelle des fonds de Novaxia Investissement, ces enjeux de transition ne sont pas applicables à tous les fonds ouverts au 31/12/2022. N'intervenant qu'à la phase de gestion ou d'exploitation, la SCPI NEO et la poche de rendement du fonds Novaxia VISTA achètent des biens immobiliers opérationnels à l'acquisition pour les mettre en location (location de tertiaire). Elles évaluent et accompagnent les exploitants pour améliorer leur performance ESG sur l'ensemble des critères de la stratégie d'investissement socialement responsable de Novaxia NEO et Novaxia VISTA respectivement. Les objectifs de l'activité d'exploitation portée par Novaxia NEO et Novaxia VISTA sont alignés avec le décret tertiaire de réduction de 40% des émissions de CO₂ à horizon 2030. La société de gestion travaille avec des partenaires sur différents aspects permettant de justifier d'une réduction des émissions carbone des sites : mesure et pilotage en direct des consommations énergétiques des sites ; sensibilisation des locataires ; amélioration des équipements sur site (ex : pompe à chaleur) ; et rénovation de l'enveloppe (ex : isolation). **Les fonds Novaxia NEO et Novaxia VISTA se fixent pour objectif d'être alignés à la trajectoire climatique 2°C des Accords de Paris (via l'outil CRREM en 2030).**

L'activité d'exploitation portée 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, en particulier en logements, ce qui implique des chantiers conséquents de réhabilitation ou de reconstruction de l'existant, et ce dans des zones urbaines tendues où les contraintes environnementales sont fortes. Ces lourds travaux sont néanmoins plus sobres sur l'ensemble du cycle de vie (50 ans pour un projet immobilier) en comparaison avec les opérations d'étalement urbain. Le recyclage urbain permet d'éviter 20% des émissions de CO₂ par rapport à une construction neuve en étalement urbain. **Ainsi, l'objectif de ces fonds est de transitionner le parc immobilier énergivore en actifs performant et peu émetteur en carbone, tel que présenté sur l'exemple ci-dessous.**



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 :

- 433 logements créés
- Consommation énergétique = 77kWhEP/m²
 - Soit : -80% par rapport à l'état initial
- Emission carbone prévue <6 kgCO₂/m²
 - Soit : -80% par rapport à l'état initial
- Bilan ZAN = 5 000m² de terrains artificialisés redevenus pleine terre (40%)
 - Et : 8 000m² d'espaces naturels qui n'ont pas été artificialisés

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 les actifs étudiés en 2030. Par exemple dans le cas présenté ci-dessus, l'objectif du recyclage urbain permet de diminuer de 80% les émissions carbone 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 se dote par ailleurs d'une méthodologie interne robuste mise en place dans le cadre d'une étude carbone spécifique mandatée auprès d'un cabinet de conseil, et qui vient consolider le pilotage des indicateurs d'empreinte carbone existants. Cette méthodologie est présentée plus en détail 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 CO₂. Elle vise ainsi à réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sur l'ensemble de leur cycle de vie. A titre d'exemple, tous les bâtiments gérés au sein des fonds Novaxia ONE et Novaxia R visent systématiquement une certification d'efficacité énergétique au niveau des exigences du référentiel NF Habitat HQE ou équivalent 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 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 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 en étudiant l'ensemble des projets immobiliers selon chacun des scopes, au 31/12/2022.

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

- 1- **La réhabilitation** : éviter la démolition totale d'un bâtiment réduit de moitié les émissions de CO₂ pendant la phase de construction. Novaxia Investissement favorise et étudie systématiquement la possibilité de réhabiliter un bien immobilier, bien qu'elle ne puisse fixer d'objectif quantitatif sur ce levier. Les opportunités de réhabilitation dépendent en effet des conditions de marché et ne sont donc pas garanties. En cas d'opportunité de transformation de l'actif (exemple : réhabilitation lourde), la société de gestion s'engage ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 liés aux actifs immobiliers sous gestion.
- 2- **La proximité des transports publics et l'incitation à l'usage de mobilité douce auprès des usagers** : le recyclage immobilier en zone urbaine permet à la ville de se reconstruire sur elle-même en capitalisant sur les infrastructures existantes, notamment de transport public. En moyenne, Novaxia Investissement achète à 500 mètres du premier transport ferré dans le cadre des fonds Novaxia R, 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 au-delà de C au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), et les rendre très performant sur le plan énergétique. Bien que le processus de transformation soit source d'émissions de CO₂, des gains d'efficacité sont observables sur le long terme. Ainsi, les 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 les performances énergétiques définies par la RE2020, réglementation énergétique définissant des seuils sur les années à venir.

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

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

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

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

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

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

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

La calcullette carbone élaborée au format Excel permet ainsi d'obtenir une estimation prospective sur 50 ans de l'impact carbone de chaque projet (standard de place).

La réalisation d'une étude bibliographique et de l'étude des retours d'expérience des projets de Novaxia Investissement et ARP-ASTRANCE a permis d'extrapoler les valeurs carbonées pertinentes au modèle de calcul de l'impact carbone « complet » d'une construction ou d'une réhabilitation de bâtiment, afin de pouvoir estimer l'empreinte carbone effective des différents projets, selon les postes d'émission concernés, que ce soit du développement ou de la gestion en exploitation de l'actif.

Chaque hypothèse de calcul retenues pour l'estimation des données est détaillée dans l'étude réalisée par Arp Astrance, ainsi que les sources associées à chaque valeur.

Méthodologie de reporting pour le calcul des indicateurs environnementaux

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

Pour ces quatre fonds, un tableau de consolidation des données sous format Excel est développé afin de centraliser et d'analyser les indicateurs. En plus des données collectées auprès des locataires et acteurs tiers, les données spécifiques aux caractéristiques techniques de l'actif sont fournies par les responsables de projets durant la phase de chantier et par les Property Managers en phase d'exploitation.

Chaque entité intervenant sur le reporting est responsable de la donnée source qu'elle communique et qu'elle stocke. Les procédures de contrôle sont internes aux différents intervenants. Les procédures de Novaxia Investissement font l'objet d'un contrôle permanent, effectué par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne (DCCI) de la société de gestion, et d'un contrôle périodique réalisé un cabinet externe (contrôle de 3^e niveau). Chaque méthodologie de calcul des indicateurs environnementaux est détaillée dans les notes méthodologiques de la stratégie ESG respectives de [Novaxia NEO](#), [Novaxia ONE](#), [Novaxia VISTA](#) et [Novaxia R](#), accessibles publiquement sur le site internet de la Société de gestion.

Les indicateurs carbonés sont évalués sur l'année N en fonction de l'activité effective réalisée pour le projet. Par exemple, pour les projets de développement, si les travaux de recyclage urbain n'ont pas encore commencé car le projet est en phase de portage, seules les émissions de CO₂ associées aux consommations énergétiques du site existant et des déplacements des usagers seront pris en compte dans le calcul (à condition que l'immeuble soit effectivement occupé).

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

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

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

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

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

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

c. Quantification des résultats

L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre engendrées par chacun des fonds au cours de l'année 2022 et pour les scopes 1, 2 et 3 est présentée dans le tableau suivants.

	Impact Carbone en 2022 (kgCO ₂ /m ²)	Détail du périmètre des émissions CO ₂
Novaxia R *	Direct : 22 Total : 46	28 Actifs en vue du recyclage urbain, dont : <ul style="list-style-type: none"> - 15 Actifs occupés pendant le portage : Emission GES associées aux Consommations Energétiques + Déplacements des usagers - 13 Actifs vacants : Aucune émission GES
Novaxia ONE **	307	31 Actifs en vue du recyclage urbain, dont : <ul style="list-style-type: none"> - 10 Actifs occupés pendant le portage : Emission GES associées aux Consommations Energétiques + Déplacements des usagers - 14 Actifs vacants : Aucune émission GES - 7 actifs en travaux : Emissions GES associées aux travaux
Novaxia NEO ***	62	31 Actifs en rendement : Emission GES associées aux Consommations Energétiques + Déplacements des usagers
Novaxia VISTA	126	2 Actifs en rendement : Emission GES associées aux Consommations Energétiques + Déplacements des usagers

* A noter que le fonds Novaxia R est investi, en 2022, à hauteur de 2% dans Novaxia ONE et à 29% dans Novaxia NEO. Par conséquent, l'indicateur carbone du fonds est présenté pour la partie des actifs détenus « en directe » et également la partie totale du fonds Novaxia R incluant les quote-parts de Novaxia ONE et Novaxia NEO.

** Les travaux sont arbitrairement considérés sur 2 ans, donc les émissions liées aux chantiers de construction sont divisées par 2.

*** L'impact carbone au m² de la SCPI Neo est aujourd'hui tiré par le haut du fait des 9 actifs au Pays-Bas dont le mix énergétique est très carboné. Des actions liées aux ENR seront mis en place pour baisser cet impact.

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

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

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

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

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

Aucun changement n'est intervenu au sein de la stratégie d'investissement de Novaxia Investissement durant la période observée au 31/12/2022 concernant les fonds Novaxia R, Novaxia One et Novaxia Neo.

Une nouvelle stratégie d'investissement a été définie au cours de la période 2022 en lien avec la création du nouveau fonds Novaxia VISTA. **La politique d'investissement du fonds Novaxia VISTA contribue à développer l'investissement dans le recyclage urbain, notamment via la transformation d'immobilier/foncier existant ou de friches industrielles.** Novaxia VISTA 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 développer un immobilier adapté au secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir. Novaxia VISTA permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables et adaptées à la recherche.

La mesure de l'impact carbone de ce fonds suit la même méthodologie que les fonds Novaxia R et Novaxia ONE pour la partie développement, et que le fonds Novaxia NEO pour la partie rendement.

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 sera mise à jour selon les échéances suivantes :

Pour les projets de développement :

- A l'acquisition, via la calculatrice Carbone pour connaître l'impact global du projet sur 50 ans ;
- A l'obtention du PC, en récupérant les données carbone de l'ACV du projet (Analyse cycle de vie) ;
- A la fin de chaque année, en ne considérant que les postes d'émissions effectives de la calculatrice qui ont été émises sur l'année (par exemple les émissions associées aux travaux, ou celle associées aux potentielles exploitations de site lors du portage durant l'année considérée...)

Pour les projets de rendement :

- A l'acquisition, via les données de DPE / audit technique
- Lors de la gestion via les données collectées automatiquement par les compteurs intelligents de notre prestataire iQspot (ou collecte des factures) (mis à jour à minima une fois par an à la fin de l'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, c'est-à-dire qu'ils tendent à générer plus de pleine terre (renaturer les sols) qu'à en artificialiser. Un bilan ZAN positif implique d'avoir en proportion plus de projets ZAN que non ZAN en portefeuille.

ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

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

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

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

Les fonds de Novaxia Investissement s'inscrivent pleinement dans 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 ONE, Novaxia R et Novaxia VISTA, créeront respectivement 52 790 m², 34 456 m² et 5 526 m² de pleine terre, sur leurs projets immobiliers à fin 2022.

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 matrice des risques construite par le Contrôle Interne. La manière dont ces risques sont mitigés par Novaxia Investissement est détaillée dans la section suivante.

Principales incidences négatives liées à la biodiversité

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

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

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

c. Indicateur d'empreinte biodiversité

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

Thématique	Méthodologie	Novaxia ONE / Novaxia R	Novaxia NEO	Novaxia VISTA (Développement)	Novaxia VISTA (Rendement)
Aménagement faunistique	Identifier les dispositifs de végétalisation mis en place au sein du bâtiment (façades / toitures / terrasses végétalisées) afin de préserver les écosystèmes et la biodiversité environnante.	X	X	X	X
Artificialisation des sols	Bilan ZAN (surface de pleine terre après le projet de développement - surface de pleine terre avant le projet de développement ; en m ²)	X		X	
Dépollution des sols	Identifier si des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment, favorables à la préservation des écosystèmes et de la biodiversité environnante, sont engagés.	X		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 matrice 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, à partir des thématiques significatives d'intervention des quatre fonds Novaxia NEO, Novaxia ONE, Novaxia VISTA et Novaxia R (thématiques ESG des grilles de notation). Une évaluation nette et brute de chaque risque a été réalisée. A l'issue de ce processus, les risques de durabilité identifiés par Novaxia Investissement sont les suivants :

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

engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance du fonds.

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

b. Gestion des risques de durabilité

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

La Société de gestion mesure les risques physiques et de transition liés au changement climatique par le biais de veilles réglementaires pilotées par la Direction Technique du Groupe Novaxia et les intègre dans les décisions d'investissement selon l'appréciation de l'occurrence du risque. Parallèlement, les projets immobiliers portés par les fonds sont valorisés en Comité d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels. Le service développement durable et innovation pilote tout au long de la durée de vie du projet (du montage à la livraison) l'adéquation de son engagement de performance environnementale par rapport au permis de construire déposé (et donc vis-à-vis de la réalité opérationnelle).

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

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

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

Le dernier risque de durabilité lié à l'occupation temporaire des actifs vacants concerne un enjeu d'ordre social. Afin de se prémunir de toute situation imprévue liée à un occupant, chaque opération d'occupation

temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire signée par le représentant de la société de gestion et l'occupant. De plus, le Groupe Novaxia a notamment nommé une référente unique dédiée à cette thématique, dont le rôle est d'agir en qualité d'intermédiaire et de facilitateur entre la société de gestion et l'occupant. Ce rôle de médiateur est un atout favorisant la préservation des intérêts de chacune des parties.

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

Enfin, 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 : 969500KOGKNND8J517) 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 2022 au 31 décembre 2022.

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

Thématiques	Incidences négatives	Explications
Climat	Energies fossiles	Investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou fabrication de combustibles fossiles.
	Efficacité énergétique des bâtiments	Investissements dans des biens immobiliers non efficient énergétiquement.
	Augmentation des transports des usagers	Le développement de projets immobiliers neufs implique une augmentation du trafic dans le secteur par l'arrivée de nouveaux usagers ayant un impact sur la qualité de l'air et sur les émissions 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.

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	2022	2021	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%	L'activité des fonds de Novaxia Investissement consiste à développer des projets immobiliers résidentiels ou tertiaire (bureaux / écoles / locaux commerciaux / laboratoires). Ils n'ont pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			0%	0%	
2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Novaxia R = 100% Novaxia One = 100% Novaxia VISTA = 100% Novaxia NEO = 90% (DPE C ou supérieur)	Novaxia R = 100% Novaxia One = 100% Novaxia VISTA = N/A Novaxia NEO = 83% (DPE C ou supérieur)	La stratégie <i>Best in progress</i> des fonds de Novaxia Investissement vise à acquérir des actifs : - Soit obsolètes (Novaxia R, Novaxia One, Poche Développement de Novaxia VISTA) pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement ; - Soit avec un potentiel d'amélioration (Novaxia Neo, Poche rendement de Novaxia VISTA) dans lequel des actions sont mises en œuvre pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (PC déposé)	Novaxia R = 32% Novaxia One = 67% Novaxia VISTA = 0% Novaxia NEO = N/A	Novaxia R = 11% Novaxia One = 78% Novaxia VISTA = N/A Novaxia NEO = N/A	

#	Indicateur PAI (« Adverse sustainability indicator »)	Métrique	2022	2021	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 = 91% Novaxia One = 91% Novaxia Neo = 75 % Novaxia Vista = 93%	Novaxia R = 97% Novaxia One = 92% Novaxia Neo = 64 % Novaxia Vista = N/A	En moyenne sur l'ensemble des projets immobiliers en portefeuille sur Novaxia One, Novaxia R et Novaxia Vista, 15 % de la parcelle sera retransformée en pleine terre.
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 = 74% Novaxia One = 76 % Novaxia Neo = 75 % Novaxia Vista = 83%	Novaxia R = 81% Novaxia One = 75% Novaxia Neo = 64 % Novaxia Vista = N/A	

9. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (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	589	18	97 %	100 %
Novaxia ONE	199	2	99 %	100 %
Novaxia NEO	358	25	93 %	100 %
Novaxia VISTA	59	15	75 %	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.42 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 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.

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.42 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 immobiliers¹

Indicateurs obligatoires

Indicateurs pour les principales incidences négatives		Définition de l'indicateur
1	Energies fossiles 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	Efficacité énergétique Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Indicateurs additionnels²

→ 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	Emissions de GHG 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	Consommation d'énergie Intensité énergétique	Consommation d'énergie (GWh) par m ² des actifs immobiliers détenus
3	Déchets 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	Consommation de matières premières 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	Biodiversité 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'Engagement⁵.

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'Épargne 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.

⁵ https://www.novaxia-invest.fr/wp-content/themes/novaxia-investissement/images/politique_engagement.pdf

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.