



CODE DE TRANSPARENCE NOVAXIA NEO



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

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

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

I. Liste des fonds concernés par ce Code de Transparence

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

I. Données générales

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

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

Novaxia Investissement
45, rue Saint Charles,
75015, Paris

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

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

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

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

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

¹ Le Fonds NOVAXIA NEO a renouvelé le certificat du label ISR le 30/11/2023

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

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

- La SCPI NOVAXIA NEO, lancée en 2019 et labellisée ISR en novembre 2020, label renouvelé en novembre 2023 ;
- NOVAXIA ONE, lancé en 2020 et labellisé ISR en janvier 2021, label renouvelé en février 2024 ;
- NOVAXIA R, lancé en 2020 et labellisé ISR en mars 2021, label renouvelé en mars 2024 ;
- NOVAXIA VISTA, lancé en 2022 et labellisé ISR en août 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les équipes impliquées sont :

- Le Directoire de la Société de Gestion, garant de la cohérence de la stratégie extra-financière avec la stratégie financière ;
- Le Comité ISR, composé du Directoire de la Société de Gestion, du directeur du Fund Management et de la Directrice Conformité et Contrôle Interne, qui pilote la mise en place de la stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) sur les actifs ;
- La Direction du Développement Durable et Innovation de Novaxia qui conseille la société de gestion dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie ISR de ses fonds immobiliers. Un représentant de la Direction du Développement Durable et Innovation siège en tant qu'invité au comité d'investissement de Novaxia Investissement et émet un avis lors de la décision d'investissement (6 personnes) ;
- La Direction de l'Investissement qui sélectionne et présente des actifs immobiliers et projets de recyclage urbain en cohérence avec la stratégie financière et extra-financière des fonds de Novaxia Investissement (10 personnes) ;
- La Direction de l'Asset Management qui veille au bon suivi et déploiement des actions extra-financières déployées sur les actifs sous gestion (5 personnes).

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

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

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

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

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

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

268 783 526 € au 31.12.2023.

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

Le fonds est constitué de 87,6% d'investissement durable et d'une poche réglementaire de liquidité de 12,4% au 31/12/2023. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidité, sont des investissements durables, avec une démarche ISR.

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

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

- La SCPI NOVAXIA NEO, lancée en 2019 et labellisée ISR en novembre 2020, label renouvelé en novembre 2023 ;
- NOVAXIA ONE, lancé en 2020 et labellisé ISR en janvier 2021, label renouvelé en février 2024 ;
- NOVAXIA R, lancé en 2020 et labellisé ISR en mars 2021, label renouvelé en mars 2024 ;
- NOVAXIA VISTA, lancé en 2022 et labellisé ISR en août 2022.

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

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

NOVAXIA NEO cible des projets immobiliers et contribue à donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville, notamment via la transformation d'immobilier/foncier existant l'investissement dans des actifs détenus en rendement dans le but de les améliorer. Cette stratégie propose, en plus d'une création de valeur économique potentielle, une réponse aux enjeux environnementaux et sociaux de la ville durable.

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

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

La société de gestion fait appel à la Direction Développement Durable et Innovation du Groupe Novaxia pour définir, suivre et piloter la stratégie ISR des fonds commercialisés par la société de gestion. Cette équipe est composée de 6 personnes rattachées au Groupe Novaxia, dédiées à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la stratégie d'investissement. Le rôle de cette équipe est d'intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leurs activités (respectivement sur les espaces de due diligences, de conformité, de gestion, de communication et de reporting). L'équipe développement durable est par ailleurs en relation avec des équipes d'analystes opérationnels externes.

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

A travers son investissement Novaxia Neo se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier. Novaxia Neo permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables.

Pour ce faire, Novaxia Neo investi en répondant à l'objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100% (hors liquidité), par l'exploitation durable d'actif sous gestion.

L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C (Accord de Paris).

Pour chaque situation, une grille d'analyse ESG, établie sur la base de thématiques d'intervention permet d'obtenir une note d'évaluation ESG sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un plan d'amélioration de l'actif immobilier, en vue d'augmenter

sa notation globale. Un plan d'amélioration pour chaque actif immobilier se concentrera sur les leviers d'action identifiés pour chaque critère lors de la phase d'évaluation (ou de due diligence).

S'agissant d'un portefeuille constitué de valeurs immobilières uniquement, l'atteinte de ses objectifs ne repose sur aucun indice de référence. Novaxia Neo utilise néanmoins le baromètre (BPE) de l'OID (Observatoire de l'immobilier durable) comme référence sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Ainsi, Novaxia Neo se fonde sur les critères de la méthodologie du BPE ayant le plus d'impact sur les consommations énergétiques, pour atteindre son objectif environnemental.

Chaque actif est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'article 9 lors du passage en Comité d'investissement. A travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia Neo prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG sur 100 de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG. Elle vise ainsi à réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion sur l'ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C via l'outil CRREM. La réversibilité des actifs sélectionnés est étudiée en vue d'optimiser la valeur de l'actif en s'adaptant à l'évolution des marchés tout en réduisant leur empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie. Dans cette logique, Novaxia Investissement peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder à la restructuration, à la transformation ou à la mutation de l'usage des immeubles (par exemple transformation de bureaux en habitations ou résidences de services et inversement).

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

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

Les thématiques significatives sont les suivantes (dont les indicateurs d'impact surlignés en gras ci-dessous) :

Environnement
Collecte données énergétiques
Pilotage des consommations énergétiques
Optimisation des usages
Trajectoire carbone
Installation photovoltaïque
Contrat ENR
Optimisation de la structure
Rénovation des équipements
Consommation énergétique
Intensité carbone – Scope 1 & 2
Diagnostic écologique
Gestion des espaces verts
Surface végétalisée
Suivi consommations d'eau
Equipements hydro-économiques
Gestion des déchets
Collecte données énergétiques

Social
Mobilité durable
Racks à vélo
Bornes de recharge
Proximité des transports en commun
Mode de transport des occupants
Proximité des aménités
Offre de service(s) in-situ
Occupation solidaire*
Gouvernance
Clauses ESG prestataires
Clauses ESG locataires
Sensibilisation des occupants
Habitudes de mobilité des usagers
Satisfaction de l'occupant
Actions pour le bien-être de l'occupant
Vulnérabilité climatique
Plan d'actions d'adaptation climatique
Réalisation d'actions d'adaptation climatique

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

- Les exigences du label ISR
- La stratégie d'investissement du fonds (Article 9)
- Les exigences de la Taxonomie Européenne (au regard des leviers d'action lors de la phase de gestion : Acquisition et propriété 7.7)

Les pondérations retenues sont les suivantes :

Domaine ESG	Critère		
Environnement	Les données de consommation énergétique sont-elles collectées en continu ?	Collecte données énergétiques	10%
	Un système de pilotage des consommations énergétiques est-il installé ou conforme à la loi ?	Pilotage des consommations énergétiques	10%
	Les usages du bâtiment ont-ils été optimisés ?	Optimisation des usages	10%
	La trajectoire de décarbonation de l'actif (Accord de Paris) a-t-elle été calculée ?	Trajectoire carbone	6%
	Des panneaux photovoltaïques sont-ils installés (toiture ou parking) ou conforme à la loi ?	Installation photovoltaïque	4%

	Un contrat d'approvisionnement en ENR assure-t-il la décarbonation de l'énergie consommée sur l'actif ?	Contrat ENR	10%
	Des actions d'amélioration de la structure de l'actif ont-elles été réalisées pour un gain énergétique ?	Optimisation de la structure	10%
	Des actions de rénovation des équipements de l'actif ont-elles été réalisées pour un gain énergétique ?	Rénovation des équipements	10%
	Consommation d'énergie finale (kWhEF/m².an)	Consommation énergétique	10%
	Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)	Intensité carbone – Scope 1 & 2	10%
	Un diagnostic écologique a-t-il été réalisé ?	Diagnostic écologique	1%
	La gestion des espaces verts est-elle écologique ?	Gestion des espaces verts	1%
	La surface végétalisée / perméable de la parcelle a-t-elle augmenté depuis l'acquisition ?	Surface végétalisée	1%
	Les consommations d'eau sont-elles suivies et un système d'alerte pour les fuites est-il mis en place ?	Suivi consommations d'eau	4%
	Les équipements sanitaires sont-ils hydro-économiques ?	Equipements hydro-économiques	2%
	La gestion des déchets est-elle réalisée suivant 5 flux ?	Gestion des déchets	1%
Social	Un plan d'actions pour favoriser une mobilité durable est-il réalisé / en application ?	Mobilité durable	10%
	Des racks à vélo sont-ils installés pour les usagers ?	Racks à vélo	20%
	Des bornes de recharge sont-elles installées pour les usagers ?	Bornes de recharge	20%
	Quelle est la distance aux premiers transports en commun efficaces ?	Proximité des transports en commun	20%
	Quelle est la part des usagers de l'actifs utilisant encore la voiture individuelle pour venir ?	Mode de transport des occupants	10%
	Quelle est la distance aux commodités / commerces ?	Proximité des aménités	10%
	Des services in-situ sont-ils proposés aux occupants ? (Restaurant d'entreprise, salle de sport, conciergerie, crèche, etc.)	Offre de service(s) in-situ	10%

	Dans le cas de vacances d'une part ou tout l'actif, une occupation solidaire a-t-elle été réalisée ?	Occupation solidaire*	20%*
Gouvernance	Des clauses ESG sont-elles intégrées aux contrats prestataires ?	Clauses ESG prestataires	20%
	Des clauses ESG sont-elles intégrées aux baux ?	Clauses ESG locataires	10%
	Des actions de sensibilisation des occupants ont été réalisées ?	Sensibilisation des occupants	10%
	Un sondage sur les habitudes de mobilité des usagers a-t-il été réalisé ?	Habitudes de mobilité des usagers	5%
	Une enquête de satisfaction / besoins des occupants a-t-elle été réalisée ?	Satisfaction de l'occupant	10%
	Un plan d'action afférent à l'enquête de satisfaction est-il réalisé ?	Actions pour le bien-être de l'occupant	5%
	Une étude de vulnérabilité de l'actif au changement climatique a-t-elle été réalisée ?	Vulnérabilité climatique	10%
	Un plan d'actions d'adaptation de l'actif au changement climatique a-t-il été réalisé ?	Plan d'actions d'adaptation climatique	15%
	Des actions d'adaptation de l'actif au changement climatique ont-elles été réalisées ?	Réalisation d'actions d'adaptation climatique	15%

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

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

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

NOVAXIA NEO vise à transitionner l’ensemble des bâtiments sous gestion en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables.

La stratégie a été affinée et renforcée pour répondre au mieux aux enjeux afférents au changement climatique :

- Engagement n°1 : Placer le portefeuille d’actifs du fonds sur une trajectoire alignée à l’objectif de l’Accord de Paris, selon la méthodologie CRREM.
- Engagement n°2 : Analyser systématiquement l’exposition des actifs en portefeuille aux risques physiques et de transition avec MSCI, pour ajuster les plans d’actions d’amélioration à mettre en œuvre.
- Engagement n°3 : Mesurer et optimiser les consommations énergétiques et d’eau de l’ensemble du portefeuille en continu.

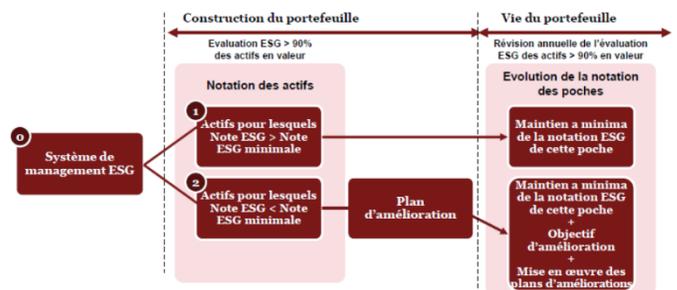
III. Processus de gestion

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

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

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

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



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

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

Une première notation ESG est établie par actif en phase de pré-acquisition, afin d'étudier l'opportunité d'investissement sur l'aspect ESG et de collecter ainsi en phase amont les

informations nécessaires à l'évaluation du potentiel de transformation de l'actif et d'identifier les objectifs liés à sa transformation.

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

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

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

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

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

Non.

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

Non.

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

Non.

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

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

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

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

La SCPI peut détenir dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- Des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière ;
- Des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- Des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

IV. Contrôle ESG

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

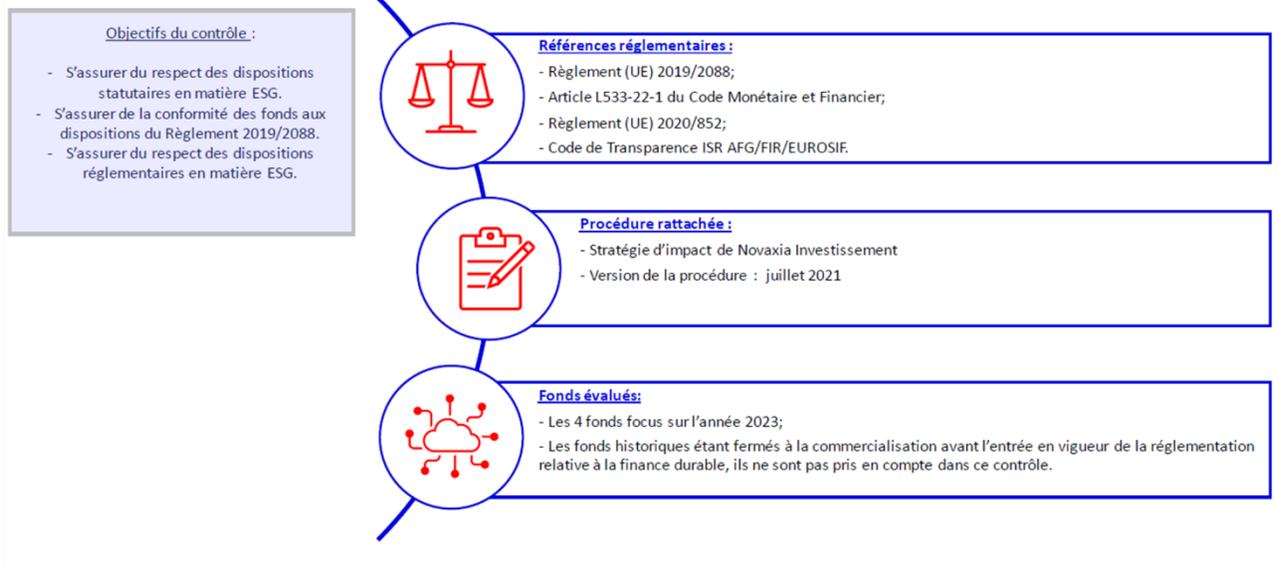
Novaxia Investissement dispose de procédures de contrôles internes permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion de NOVAXIA NEO. La vérification de la stratégie de NOVAXIA NEO fait l'objet d'un plan de contrôle en 3 niveaux :

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

Plan de contrôle 2023

Fiche de contrôle : contrôle de la dimension ESG des fonds

Conformité - Impact total de nos contrôles	Taux de conformité : 40%
Assurance financière	Taux de conformité : 100%
Assurance opérationnelle	Taux de conformité : 100%
Not conformes - Impact total de nos contrôles	Taux de conformité : 0%



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

V. Mesures d'impact et reporting ESG

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

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

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

NOVAXIA NEO a pour vocation de suivre les 4 indicateurs d'impacts suivants :

1. Environnement :

- Rechercher à améliorer la performance énergétique des bâtiments en réduisant les consommations énergétiques (en kWhEF/m².an).
- Rechercher à améliorer la performance environnementale des bâtiments en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (en kgCO₂eq) liées à l'énergie.

2. Social :

- Viser des actifs au plus proches des transports en commun, pour favoriser une mobilité décarbonée.

3. Gouvernance :

- Rechercher à impliquer les parties prenantes pour les engager dans une démarche durable, en intégrant des clauses à leur contrats.

En plus des 4 critères d'impact, 29 indicateurs supplémentaires sont suivis.

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

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

- Le présent Code de Transparence, ayant vocation à être mis à jour annuellement ;
- Le site internet spécifique au fonds NOVAXIA NEO (<https://www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-neo/>) à partir duquel sont accessibles :
 - La note méthodologique de la stratégie ESG du fonds
 - Le document d'information clés, présentant les principales caractéristiques du fonds
 - Les statuts
 - La note d'information
 - Le bulletin d'information trimestriel, présentant les évolutions du portefeuille (biens nouvellement acquis, leurs caractéristiques et les motivations de l'investissement ; potentielles cessions) et la situation financière et locative (localisation des actifs, surface totale, nombre de locataires, loyers encaissés, durée des baux restant à courir, taux d'encaissement, taux d'occupation physique, taux d'occupation

financière, etc.)

- Une plaquette commerciale, présentant la philosophie et la stratégie d'investissement du fonds
- Stratégie ESG de la société de gestion, adossée à des indicateurs mesurables et mesurés
- Politique d'exclusion thématique et géographique
- Politique d'engagement auprès des parties prenantes
- Le rapport périodique et l'Annexe au prospectus lié à la catégorie Article 9 du règlement SFDR
- Le rapport d'Investissement Responsable et Stratégie d'Impact, lié à l'Article 29 de la loi énergie et climat.