

# Politique d'intégration des risques en matière de durabilité

DANS LE CADRE DU RÈGLEMENT (EU) 2019/2088 (“DISCLOSURES” OU “SFDR”)

Cette politique a été mise à jour en octobre 2025

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.

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

## ARTICLE 6 : Transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité

Dans les informations précontractuelles publiées, les acteurs des marchés financiers décrivent :

- la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions l'investissement ; et
- les résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement des produits financiers qu'ils mettent à disposition.

Lorsque les acteurs des marchés financiers estiment que les risques en matière de durabilité ne sont pas pertinents, les descriptions visées au premier alinéa comprennent une explication claire et concise des raisons de cette estimation.

L'intégration de ces facteurs dans le cadre de la gestion de nos portefeuilles permet de démontrer une construction solide et démontrées de nos allocations en matière de durabilité. Cette présente 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 sont caractérisées par leur difficulté d'obtention de manière complète, à jour et exacte. Même lorsqu'elles sont identifiées, il n'y a aucune garantie que ces données soient correctement évaluées. Pour aborder l'analyse de ces risques, Novaxia Investissement s'est dotée d'une équipe dédiée à la stratégie ISR de la société de gestion. Son rôle est de garantir le respect de la prise en compte de la stratégie ISR des fonds lors de la phase d'acquisition des actifs et de gestion.

## Risques de durabilité identifiés par Novaxia Investissement

Novaxia Investissement a identifié 4 catégories de risques en matière de durabilité qui pourraient avoir une incidence sur les investissements réalisés :

- Les risques physiques liés au changement climatique,
- Les risques de transition liés au changement climatique,
- Les risques de contentieux liés à l'occupation temporaire
- Les risques liés à la biodiversité,

Novaxia Investissement s'attache à prendre en compte chacun de ces risques potentiels en amont de toute décision d'investissement et au cours de la gestion des actifs.

### 1) Les risques physiques liés au changement climatique

Les risques physiques liés au changement climatique correspondent aux aléas naturels susceptibles d'occasionner des dommages aux actifs détenus par les fonds de rendement ou d'en impacter leur occupation. Ces risques pourraient avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers concernés et impacter la rentabilité du fonds pour les investisseurs.

Ces risques peuvent aussi avoir un impact pour les fonds de développement gérés par Novaxia Investissement. En effet, la conception de projet et leur commercialisation sont confrontées aux aléas naturels. Ce qui peut entraîner la non-obtention d'un permis de construire, le non-financement des travaux par les partenaires banquiers, ou encore un désintérêt du produit immobilier par les potentiels preneurs.

Compte tenu des zones géographiques dans lesquelles les fonds de Novaxia Investissement investit, les actifs immobiliers pourraient être exposés aux aléas climatiques suivants :

- Les vagues de chaleur qui peuvent dégrader significativement le confort thermique des usagers,
- Les inondations qui peuvent affecter la structure des bâtiments ainsi que les réseaux par des infiltrations d'eau,
- Les mouvements de terrains (effondrements, éboulements, glissements, érosions, ...),
- Les sécheresses, qui en zones argileuses, peuvent provoquer des dégradations sur les structures et

La société de gestion adresse ce risque de la manière suivante :

- En phase d'investissement, chaque actif qu'il soit à vocation de rendement ou de développement immobilier est analysé au prisme des risques physiques bruts liés à sa localisation. L'équipe en charge de cette analyse est l'équipe ISR qui a à sa disposition des outils d'analyse (TALOEN, MSCI)
- Pour les actifs de rendement : les actifs sont évalués au prisme d'un outil de la société MSCI « Value at risk » permettant de mesurer l'impact financier du changement climatique sur les actifs.

- Pour les actifs de développement immobilier : les fonds d'investissement gérés par Novaxia Investissement inscrivent dans les critères de partenariat avec les promoteurs immobiliers qui conçoivent et développent les opérations l'objectif de certifier les opérations auprès de CERQUAL sur le référentiel NF Habitat HQE « profil Taxonomie ». Ce référentiel intègre la gestion des risques climatiques lors de la conception.

## **2) Risques de transition liés au changement climatique**

Les risques de transition sont principalement liés à l'évolution de la réglementation induite par la transition écologique, notamment la mise en application des Accords de Paris.

Ces risques sont principalement liés à l'évolution des réglementations, qui pourraient venir augmenter, accélérer les incitations à la décarbonation des activités. Ces risques pourraient venir amoindrir la valorisation des actifs, d'une part, et la rentabilité financière du produit en augmentant les coûts de gestion, ou les coûts de construction, d'autre part.

Les risques de transition liés au secteur immobilier et à la construction sont latents mais pourront être mis en œuvre rapidement. Le changement climatique pourrait entraîner pour les projets immobiliers de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance des Fonds.

Les caractéristiques intrinsèques de ces risques sont souvent difficilement compatibles avec des processus d'investissement standards qui reposent sur des probabilités établies à partir du passé et anticipent des projets immobiliers plusieurs années avant leur sortie de terre.

- Pour les actifs de rendement : La Société de gestion investit exclusivement en Europe et en majorité en France, aux Pays-Bas, et en Espagne. Les règles qui soumettent les acteurs de l'immobilier sont issues des Directives Européennes et de leur application locale. Par exemple, le Décret Tertiaire pour la France, l'EML (Erkende maatregelenlijsten) pour les Pays-Bas. Le service Asset Management poursuit l'application de ces réglementations dans le cadre de sa gestion des actifs immobiliers.
- Pour les actifs de développement immobilier : La Société de gestion mesure ces risques par le biais de veilles réglementaires pilotées par la Direction Technique du Groupe Novaxia et les intègrent dans des décisions d'investissement selon son appréciation de l'occurrence du risque. Les projets immobiliers portés par les fonds sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

## **3) Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire**

Novaxia Investissement dans le cadre de sa mission s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacance avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire. Par conséquent, la société de gestion expose ses fonds au risque qu'un occupant refuse de

libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance du fonds.

Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire signée par le président de la société de gestion et l'occupant.

De plus, une personne au sein du Groupe Novaxia est dédiée à cette thématique avec un rôle d'intermédiaire et de facilitateur entre la société de gestion et l'occupant. Ce rôle de médiateur est un atout favorisant la préservation des intérêts de chacune des parties.

#### **4) Risques liés à la biodiversité**

Par son activité, Novaxia Investissement prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention car nécessitant des coûts additionnels de travaux et donc impacter directement la performance des fonds. Par ailleurs, avec l'évolution réglementaire en France (Décret ZAN), et l'obligation sociétale de trouver une réponse à la pénurie de logements tout en préservant les sols naturels (terres agricoles, forêts) les opérations de création de logements sont à risque.

La société de gestion s'est engagé depuis 2021 à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), et à la valorisation des projets en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées). En

## Risques de durabilité par fonds

### Novaxia Neo :

- **Risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction**

La SCPI Novaxia Neo gère un portefeuille d'actifs de bureaux localisés principalement en Europe de l'Ouest. Le risque lié au changement climatique pourrait affecter le confort des occupants dans les bâtiments détenus par la SCPI. De nouvelles normes pour les bâtiments pourraient être édictées ce qui impliquerait que la SCPI doive engager des travaux de mises aux normes et donc affecteraient la performance du fonds.

Dans le cadre de la stratégie d'investissement et de gestion de Novaxia Neo, labellisée ISR depuis novembre 2020, des audits dédiés aux aspects ESG sont réalisés sur les sites afin de connaître les équipements de l'actif et leur état. Cela nous permet de définir un plan d'action pour mettre à niveau les équipements en cas d'obsolescence.

Pour une meilleure prise en compte de ce risque, les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à notre stratégie d'investissement responsable.

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

Novaxia Neo n'est pas concerné par un risque lié aux opérations d'occupation temporaire car la SCPI loue des bureaux et n'a pas vocation à faire du portage d'actif vacant.

- **Risques physiques liés à la perte de biodiversité**

Par son activité, Novaxia Neo prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par la SCPI car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds. L'incidence probable sur le rendement de la SCPI est difficilement quantifiable ; néanmoins, Novaxia Neo, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

## Novaxia One :

- **Risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction**

Le changement climatique pourrait entraîner pour le Fonds de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance du Fonds. Toutefois,

les projets immobiliers portés par le fonds sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

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

Le fonds Novaxia One 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 le fonds s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance du fonds.

Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

- **Risques liés à la perte de biodiversité**

Par son activité, Novaxia One 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. Toutefois, le fonds a vocation à revendre ses actifs postérieurement à la transformation et ne prévoit pas de les détenir sur le long terme.

En outre, il s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), et à la valorisation des projets en intégrant des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

## Novaxia R :

- **Risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction**

Le changement climatique pourrait entraîner pour le Fonds de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance du Fonds. Toutefois, les projets immobiliers portés par le fonds Novaxia R sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

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

Le fonds Novaxia R 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 le fonds s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance du fonds.

Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

- **Risques liés à la perte de biodiversité**

Par son activité, Novaxia R 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.

Pour les actifs en détention cela peut avoir des conséquences car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds. L'incidence probable sur le rendement du fonds est difficilement quantifiable ; néanmoins, Novaxia R, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

Le fonds a vocation à revendre une partie de ses actifs postérieurement à la transformation ce qui réduit l'impact du risque à l'échelle du fonds.

## Novaxia VISTA :

- **Risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction**

Novaxia VISTA gère un portefeuille d'actifs de laboratoires et de bureaux localisés principalement en Europe de l'Ouest. Le risque lié au changement climatique pourrait affecter le confort des occupants dans les bâtiments détenus par le fonds. De nouvelles normes pour les bâtiments pourraient être édictées ce qui impliquerait que la société doive engager des travaux de mises aux normes et donc affecteraient la performance du fonds. Dans le cadre de la stratégie d'investissement et de gestion de Novaxia VISTA, labellisée ISR depuis juillet 2022, des audits dédiés aux aspects ESG sont réalisés sur les sites afin de connaître les équipements de l'actif et leur état. Cela nous permet de définir un plan d'action pour mettre à niveau les équipements en cas d'obsolescence. Pour une meilleure prise en compte de ce risque, les contrats d'exploitation intègrent des clauses spécifiques à notre stratégie d'investissement responsable.

Pour la poche de développement, le changement climatique pourrait entraîner pour le Fonds de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance du Fonds. Toutefois, les projets immobiliers portés par le fonds Novaxia VISTA sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale, ceci permettant d'assurer un niveau de performance moyen proche des meilleurs standards actuels.

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

Le fonds Novaxia VISTA 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 le fonds s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance du fonds.

Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

- **Risques liés à la perte de biodiversité**

Par son activité, Novaxia VISTA 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.

Pour les actifs en détention cela peut avoir des conséquences car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds. L'incidence probable sur le rendement du fonds est difficilement quantifiable ; néanmoins, Novaxia VISTA, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

# INCIDENCES NEGATIVES

## DANS LE CADRE DU RÈGLEMENT (EU) 2019/2088 ("DISCLOSURES" OU "SFDR") – Article 4

Une **incidence négative** est un impact d'une décision d'investissement sur l'environnement ou sur les aspects sociaux.

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

### **Politiques de diligence raisonnables concernant les principales incidences négatives (PAI) en matière de durabilité**

Dans les informations précontractuelles publiées, les acteurs des marchés financiers décrivent :

- la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions l'investissement ; et
- les résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement des produits financiers qu'ils mettent à disposition.

Lorsque les acteurs des marchés financiers estiment que les risques en matière de durabilité ne sont pas pertinents, les descriptions visées au premier alinéa comprennent une explication claire et concise des raisons de cette estimation.

L'intégration de ces facteurs dans le cadre de la gestion de nos portefeuilles permet de démontrer une construction solide et démontrées de nos allocations en matière de durabilité. Cette présente politique de risque de diligence raisonnables concernant les principales incidences négatives est applicable aux fonds responsables conçus et en cours de gestion par Novaxia Investissement dont elle a la responsabilité directe.

Fondée sur les données ESG, l'évaluation des incidences négatives en matière de durabilité est complexe car ce type de données sont caractérisées par leur difficulté d'obtention de manière complète, à jour et exacte. Même lorsqu'elles sont identifiées, il n'y a aucune garantie que ces données soient correctement évaluées.

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. Son rôle est de garantir le respect de la prise en compte de la stratégie ISR des fonds lors de la phase d'acquisition des actifs et de gestion.

# Principales Incidences négatives identifiées par Novaxia Investissement

- **Les principales incidences négatives (PAI)**

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

- **Politique de diligence raisonnable des PAI par les fonds responsables de Novaxia Investissement**

## Novaxia One :

| Thématiques | Incidence négatives   | Prise en compte dans les décisions d'investissement   |
|-------------|---|---|
| Climat      | Energies fossiles   | La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les transformer. Les actifs de Novaxia One n'ont pas vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles.   |
|             | Efficacité énergétique des bâtiments                                      | La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les transformer. La société vise l'acquisition de bâtiments pouvant avoir une très faible efficacité énergétique et cela dans le but de les recycler, soit par une réhabilitation lourde, soit par la démolition et la construction d'un nouvel ensemble immobilier ayant une performance énergétique en cohérence avec les standards actuels.   |
|             | Augmentation des transports des usagers                                   | La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun.   |
| Ressources  | Démolition, destruction de ressources et gaspillage de matières premières | La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la destruction de ressources utilisées par le passé et qui aurait encore pu servir. Afin de limiter son impact, Novaxia One étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement son impact sur l'environnement par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction. Par ailleurs, la société vise à développer le réemploi de matériaux afin de limiter le gaspillage de matières premières. Pour cela, Novaxia One met en place un diagnostic réemploi en amont du lancement des travaux de démolition. |
|             | Démolition, création de déchets   | La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la  |

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
|                     |   | <p>création de nombreux déchets devant être extraits du site et traités/ensoufflés.</p> <p>Afin de limiter son impact, Novaxia One étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement la création de déchets par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction.</p>   |
|                     | <p>Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique)</p> | <p>Le secteur de la construction est consommateur en ressource ayant un impact sur l'environnement. En particulier, l'utilisation de béton génère beaucoup d'émission de gaz à effet de serre du fait de la présence de ciment dans sa composition. Le béton est aussi composé de sable, une ressource qui tend à se raréfier.</p> <p>Afin de limiter son impact sur l'environnement la société développe des projets utilisant des alternatives au béton, tel que les matériaux biosourcés (bois) ou le béton bas carbone.</p> |
| <p>Biodiversité</p> | <p>Artificialisation des terres</p>   | <p>70% de l'artificialisation des sols en France est liée à la construction d'habitats.</p> <p>La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, la société recyclage du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.</p>                 |
|                     | <p>Destruction d'habitats</p>   | <p>La dégradation des espaces naturels liée à la construction de nouveaux ensembles immobiliers est un enjeu majeur de la Biodiversité. La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact du secteur de l'immobilier sur la destruction d'habitats.</p>   |

## Novaxia R :

| Thématiques | Incidences négatives  | Prise en compte dans les décisions d'investissement   |
|-------------|---|---|
| Climat      | Energies fossiles   | La stratégie d'investissement de Novaxia R consiste soit à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les transformer à court terme, soit à acquérir des actifs de bureaux loués pour les transformer à moyen terme. Les actifs de Novaxia R n'ont pas vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles.  |
|             | Efficacité énergétique des bâtiments                                      | La stratégie d'investissement de Novaxia R consiste à acheter des actifs obsolètes dans le but de les transformer. La société vise l'acquisition de bâtiments pouvant avoir une faible efficacité énergétique et cela dans le but de les recycler, soit par une réhabilitation lourde, soit par la démolition et la construction d'un nouvel ensemble immobilier ayant une performance énergétique en cohérence avec les standards actuels.   |
|             | Augmentation des transports des usagers                                   | La stratégie d'investissement de Novaxia R consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun pour construire des logements. Par cette activité, la société génère une hausse du trafic et des besoins de transports sur le territoire des projets, néanmoins en choisissant de se positionnant à proximité des nœuds de transports en commun favorise l'usage de transports moins carbonés.   |
| Ressources  | Démolition, destruction de ressources et gaspillage de matières premières | <p>La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la destruction de ressources utilisées par le passé et qui aurait encore pu servir.</p> <p>Afin de limiter son impact, Novaxia R étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement son impact sur l'environnement par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction.</p> <p>Par ailleurs, la société vise à développer le réemploi de matériaux afin de limiter le gaspillage de matières premières. Pour cela, Novaxia R met en place un diagnostic réemploi</p> |

|              |  |   |
|--------------|--|---|
|              |  | en amont du lancement des travaux de démolition.  |
|              | Démolition, création de déchets  | <p>La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la création de nombreux déchets devant être extraits du site et traités/enfouis.</p> <p>Afin de limiter son impact, Novaxia R étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement la création de déchets par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction.</p>   |
|              | Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique) | <p>Le secteur de la construction est consommateur en ressource ayant un impact sur l'environnement. En particulier, l'utilisation de béton génère beaucoup d'émission de gaz à effet de serre du fait de la présence de ciment dans sa composition. Le béton est aussi composé de sable, une ressource qui tend à se raréfier.</p> <p>Afin de limiter son impact sur l'environnement la société développe des projets utilisant des alternatives au béton, tel que les matériaux biosourcés (bois) ou le béton bas carbone.</p> |
| Biodiversité | Artificialisation des terres   | <p>70% de l'artificialisation des sols en France est liée à la construction d'habitats.</p> <p>La stratégie d'investissement de Novaxia R dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, la société recycle du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.</p>                     |
|              | Destruction d'habitats   | <p>La dégradation des espaces naturels liée à la construction de nouveaux ensembles immobiliers est un enjeu majeur de la Biodiversité. La stratégie d'investissement de Novaxia R dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact du secteur de l'immobilier sur la destruction d'habitats.</p>   |

## Novaxia Neo :

| Thématiques  | Incidences négatives   | Prise en compte dans les décisions d'investissement   |
|--------------|--|---|
| Climat       | Energies fossiles  | La stratégie d'investissement de Novaxia Neo consiste à acheter des actifs de bureaux ou hôteliers loués. Les actifs ciblés par le comité d'investissement pour Novaxia Neo sont principalement situés au cœur des métropoles ce qui limite le risque de cibler des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Par ailleurs, Novaxia Investissement a signé une charte pour l'exclusion du charbon dans son périmètre d'investissement. |
|              | Efficacité énergétique des bâtiments   | Novaxia Neo déploie une stratégie dite « Best in progress ». Cela implique que la société cible et acquiert des bâtiments déjà utilisés dans le but de les améliorer.   |
|              | Augmentation des transports des usagers  | La stratégie d'investissement de Novaxia Neo consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des noeuds de transport en commun. En tant que SCPI, Novaxia Neo cible des actifs déjà loués et avec un taux d'occupation maximal. Par conséquent, l'activité de la SCPI ne vise pas à augmenter le nombre d'usagers et donc le trafic sur site.  |
| Ressources   | Démolition, destruction de ressources et gaspillage de matières premières                        | Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.   |
|              | Démolition, création de déchets  | Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.   |
|              | Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique) | Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.   |
| Biodiversité | Artificialisation des terres   | Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.   |

|  |                        |   |
|--|------------------------|---|
|  | Destruction d'habitats | Novaxia Neo est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments. |
|--|------------------------|---|

## Novaxia VISTA :

| Thématiques | Incidences négatives                    | Prise en compte dans les décisions d'investissement   |
|-------------|---|---|
| Climat      | Energies fossiles                       | <p>La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste soit à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les recycler en laboratoires et bureaux dédiés aux acteurs des sciences de la vie ; soit à acquérir des immeubles existants loués à des locataires concourants aux sciences de la vie et aux nouvelles technologies.</p> <p>Les actifs ciblés par le comité d'investissement pour Novaxia VISTA sont principalement situés au cœur des métropoles ce qui limite le risque de cibler des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Aussi, l'analyse des locataires en comité d'investissement inclus une exclusion des acteurs du secteur des énergies fossiles.</p> |
|             | Efficacité énergétique des bâtiments    | <p>La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste à acheter des actifs obsolètes dans le but de les recycler en bâtiment neuf et performant énergétiquement. La société vise l'acquisition de bâtiments pouvant avoir une faible efficacité énergétique et cela dans le but de les recycler, soit par une réhabilitation lourde, soit par la démolition et la construction d'un nouvel ensemble immobilier ayant une performance énergétique en cohérence avec les standards actuels.</p> <p>Concernant les actifs existants, Novaxia VISTA déploie une stratégie dite « Best in progress ». Cela implique que la société cible et acquiert des bâtiments déjà utilisés dans le but de les améliorer.</p>                  |
|             | Augmentation des transports des usagers | <p>La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun pour construire des logements. Par cette activité, la société génère une hausse du trafic et des besoins de transports sur le territoire des projets, néanmoins en choisissant de se positionnant à proximité des nœuds de transports en commun favorise l'usage de transports moins carbonés.</p>  |

|              |  |  |
|--------------|--|--|
|              | Démolition, destruction de ressources et gaspillage de matières premières                        | <p>La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la destruction de ressources utilisées par le passé et qui aurait encore pu servir.</p> <p>Afin de limiter son impact, Novaxia VISTA étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement son impact sur l'environnement par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction.</p> <p>Par ailleurs, la société vise à développer le réemploi de matériaux afin de limiter le gaspillage de matières premières. Pour cela, Novaxia VISTA met en place un diagnostic réemploi en amont du lancement des travaux de démolition.</p> |
| Ressources   | Démolition, création de déchets  | <p>La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la création de nombreux déchets devant être extraits du site et traités/enfouis.</p> <p>Afin de limiter son impact, Novaxia VISTA étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement la création de déchets par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction.</p>  |
|              | Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique) | <p>Le secteur de la construction est consommateur en ressource ayant un impact sur l'environnement. En particulier, l'utilisation de béton génère beaucoup d'émission de gaz à effet de serre du fait de la présence de ciment dans sa composition. Le béton est aussi composé de sable, une ressource qui tend à se raréfier.</p> <p>Afin de limiter son impact sur l'environnement la société développe des projets utilisant des alternatives au béton, tel que les matériaux biosourcés (bois) ou le béton bas carbone.</p>  |
| Biodiversité | Artificialisation des terres   | <p>La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, la société recyclage du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.</p>  |

|  |                        |  |
|--|------------------------|--|
|  | Destruction d'habitats | La dégradation des espaces naturels liée à la construction de nouveaux ensembles immobiliers est un enjeu majeur de la Biodiversité. La stratégie d'investissement de Novaxia VISTA dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact du secteur de l'immobilier sur la destruction d'habitats. |
|--|------------------------|--|

## **La politique ESG de Novaxia Investissement**

Les 4 fonds conçus et commercialisés par Novaxia Investissement sont labellisés ISR et intègrent par conséquent la définition Article 9 du règlement Disclosure, à savoir celle des produits financiers qui ont pour objectif l'investissement durable.

De plus amples informations concernant l'inclusion de critères ESG (environnementaux, sociaux et de qualité de la gouvernance) dans nos gestions sont disponibles en consultant le site internet de Novaxia Investissement :

- La politique d'engagement
- Le Code de Transparence de chaque fonds
- La note méthodologique de la gestion ISR de chaque fonds