

Reporting ESG 2024



A stylized, light green leaf graphic is positioned in the background, partially overlapping the text. It has a central vein and a pointed tip, with a slightly irregular, organic shape.

NOUS SOMMES FIERS
DE VOUS PRÉSENTER
LE TROISIEME
RAPPORT
EXTRA-FINANCIER
DE NOVAXIA NEO

Une Vision

Une politique d'investissement et de gestion qui vise à concilier investissement responsable et rentabilité !

En choisissant Novaxia NEO, vous avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. 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 menant des travaux de rénovation énergétiques et améliorant le bien-être des locataires.

Faire progresser les actifs sous gestion

La politique d'investissement de Novaxia NEO vise à 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 1,5°C (Accord de Paris)**. Novaxia NEO cible des actifs existants peu performants sur les 33 critères E, S et G de sa stratégie ISR à l'acquisition en vue de les transitionner en actifs performants. C'est la définition, mise en œuvre et mesure des résultats des actions qui permettra d'améliorer drastiquement les performances extra-financières de l'actif.

6 Objectifs de performance ESG (mission)

Nous avons fixé 6 objectifs de performance couvrant les 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) sur la base des engagements d'Entreprise à Mission du Groupe Novaxia impliquant Novaxia NEO.

1) Transitionner de l'immobilier obsolète vers de l'immobilier bas carbone : Novaxia NEO transitionne des bâtiments tertiaires énergivores en bâtiments à faible consommation énergétique & carbone, poursuivant l'alignement à la Taxonomie Européenne.

2) Renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité : Novaxia NEO intègre la biodiversité via l'artificialisation des terres dans son évaluation ESG ;

3) Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires : Novaxia NEO intègre la possibilité de mise à disposition à des acteurs à impact de m² en cas exceptionnel de disponibilité, sous conditions de faisabilité et dans l'intérêt de l'investisseur

4) Concevoir et distribuer des fonds sur des thématiques d'impact : Novaxia NEO transitionne l'immobilier vers des bâtiment performant, dans l'optique d'atténuer leur impact environnemental. Le fonds est labélisé ISR et catégorisé Article 9 du règlement SFDR.

5) Sensibiliser et associer le plus grand nombre à l'impact : Novaxia NEO embarque l'ensemble des acteurs de ses projets vers une transition à impact (CGP, distributeur, promoteur, property manager, locataires...).

6) Intégrer l'impact dans l'ADN de chaque service du Groupe Novaxia.

La performance extra-financière comme performance de fonds

Dans le cadre de sa **stratégie ISR et de son objectif d'investissement durable (Article 9 du règlement SFDR)**, Novaxia NEO vise à améliorer la performance énergétique de ses bâtiments sous gestion de 40% d'ici 2030 par rapport à leur consommation de référence, pour répondre à l'engagement de l'Accord de Paris.

Novaxia NEO applique une **gestion immobilière durable** qui investit dans la qualité environnementale des actifs, et vise à améliorer leur résilience.



Directoire de Novaxia
Investissement



Méthodes et définition



Quelle est la stratégie d'investissement durable de Novaxia NEO ?

Article 9 - SFDR :

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.

Stratégie ISR :

Novaxia NEO s'engage à améliorer les performances ESG de chacun de ses actifs à partir de KPI définis dans une grille d'analyse sur les trois piliers suivants.

- Environnement : Energie, carbone, biodiversité, pollution, déchet, eau...
- Social : Proximité aux transports en commun, confort...
- Gouvernance : engagement des parties prenantes, gestion des risques climatiques...

Les évaluations ESG et leur évolution ?

Novaxia NEO cible des actifs existants peu performants sur les critères E, S et G à l'acquisition en vue de les transitionner en actifs performants. Ainsi, la note ESG initiale commence généralement bas, ensuite les critères sont réévalués au fur et à mesure de la mise en œuvre des plans d'actions d'amélioration, suivant la répartition des critères par phase suivante :



La Taxonomie Européenne ?

La commission européenne a pour objectif d'orienter les investissements vers des activités réellement durable pour l'environnement. Pour ce faire, elle a mise en place une classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement. Concrètement, Novaxia NEO doit améliorer chaque actif pour atteindre des critères précis afin de pouvoir garantir son alignement à la Taxonomie en réponse à l'objectif « d'atténuation du changement climatique ».

La performance énergétique ?

La performance énergétique évaluée dans les indicateurs correspond aux consommations énergétiques réelles du bâtiment (scope 1 et 2) mesurées par des capteurs intelligents sur chaque actif, ou à défaut basées sur les consommations énergétiques estimées dans le diagnostic de performance énergétique (DPE).

La performance environnementale ?

La performance environnementale évaluée dans les indicateurs correspond aux émissions de CO_{2e} dues aux consommations énergétiques réelles du bâtiment (scope 1 et 2), qui diffèrent de la performance énergétique du bâti car évoluent en fonction de l'usage de l'actif et de la rigueur climatique extérieure. Novaxia NEO s'engage à améliorer significativement la performance environnementale par mètre carré de l'actif existant pour l'aligner aux objectifs de l'Accord de Paris.

Premier cycle ISR validé

L'engagement ISR de Novaxia NEO confirmé après 3 ans de labellisation



Novaxia NEO, **premier fonds immobilier labellisé ISR en 2020**, valide son premier cycle.

Audit réalisé par l'Afnor en novembre 2023

Novaxia NEO répond à ses engagements



100% des actifs acquis il y a 3 ans ont bien gagné **20pts* ESG** sur ce cycle !

+ Durable et Résilient

Novaxia NEO s'engage pour un **2^{ème} cycle ISR**

2024, 2025 et 2026

* Lié au label ISR, une grille d'évaluation sur des critères E, S, et G. 100% des actifs présentent une amélioration évaluée cette grille, et tout actif en portefeuille depuis plus de 3 ans doit avoir progressé de plus de 20 points.

Label ISR renouvelé

Novaxia NEO renouvelle, précise et renforce sa stratégie ISR pour son 2ème cycle



Les ambitions de Novaxia NEO, 2 objectifs clairs :

1) Optimiser l'usage des bâtiments pour réduire leur consommation énergétique

Notre étude des actifs équipés de compteurs intelligents réalisées avec notre prestataire iQSpot montre un potentiel de gain énergétique de 5 à 20% des consommations énergétiques annuelles selon l'immeuble.

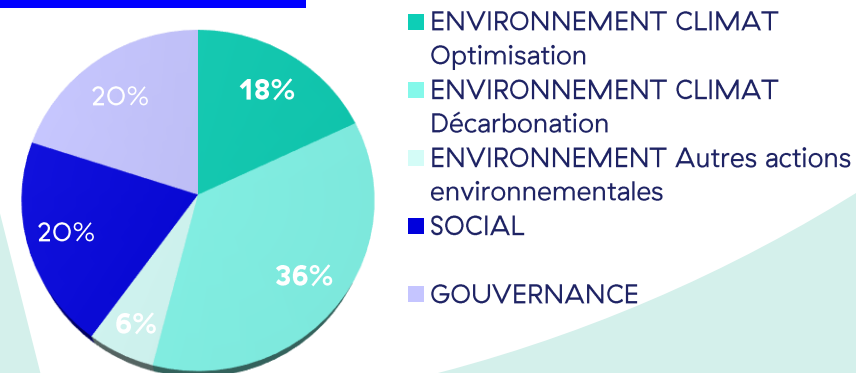
2) Améliorer le parc pour réduire son empreinte carbone

Nos plans d'amélioration visent à mettre 100% du parc immobilier sur une trajectoire de décarbonation correspondant à l'Accord de Paris

Pourquoi mettre à jour ?

Les réglementations et les initiatives de place en cours et à venir mettent de plus en plus l'atténuation et l'adaptation au changement climatique au centre des enjeux de l'immobilier

Critères d'évaluation ESG révisés



Nouveau cycle ISR, Nouvelle évaluation ESG

Désormais Novaxia NEO consacrera **+50% de sa pondération totale aux actions permettant de limiter l'empreinte carbone** de son portefeuille afin de mieux refléter l'objectif de transition du portefeuille.

Chaque actif de Novaxia NEO a été réévalué fin 2023 selon ces nouveaux critères ESG. Cette nouvelle note devient la note initiale des actifs pour ce cycle ISR.

Le mieux est l'ami du bien

37

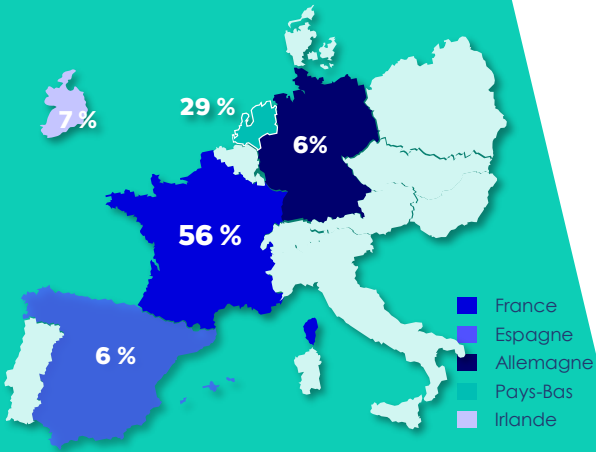
Actifs sous gestion¹

230 200 m²

De surface totale

Présence de Novaxia NEO
(en % des fonds propres investis)²

Répartition par typologie d'actifs ³		
	Bureau	75%
	Hôtel	4%
	Mixte /Activité	20%
	Enseignement	1%



¹ périmètre ISR au 31/12/2024
² Sur la base des valeurs en surface du 31/12/2024
³ Chaque typologie d'actif est catégorisée dans des référentiels de consommations énergétiques distinctes

Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

46 / 100

ÉVALUATION INITIALE DU NOUVEAU CYCLE ISR

- 14
VS ÉVALUATION
SEUIL (60/100)

DOMAINE ESG	CRITÈRE		VALEUR disponible au 31/12/2023	VALEUR disponible au 31/12/2024	Benchmark comparaison
Environnement	Consommation d'énergie finale (kWhEF/m ² .an)	Bureau*	144	132	150 ¹
		Activité	149	142	-
		Hôtel*	120	126	226 ¹
	Intensité carbone Scope 1 & 2 (kgCO ₂ e /m ² .an)	Bureau*	23	21	30,4 ¹
		Activité	10	8	-
		Hôtel*	28	26	46,1 ¹
Social	Proximité aux transports en commun (m)		255		-
Gouvernance	Part d'actif avec un système automatique de remonté des données de consommation d'énergie et eau		89%		-
	Part du portefeuille dont les risques climatiques ont été analysé		95%		-
	Clauses ISR intégrées aux contrats prestataires		91%	92%	-

* Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark
→ Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisé par m² pour les indicateurs énergétiques et carbonés

Sources : ¹ Deepki index ESG 2024 Europe
Le datacenter a été exclu pour une question de cohérence

*% par valeur d'actif

Maîtriser son bilan Carbone

IMPACT CARBONE DU FONDS NOVAXIA NEO

Méthodologie de calcul :



Scope 1

Emissions Carbone Directes dues aux consommations de gaz.



Scope 2

Emissions Carbone Indirectes dues aux consommations d'électricité ou de réseau de chaleur urbain.



Scope 3

Emissions carbone dues aux transports des usagers.

SCOPE 1 et 2

4 527 tCO_{2e}

19,7 kgCO_{2e}/m²

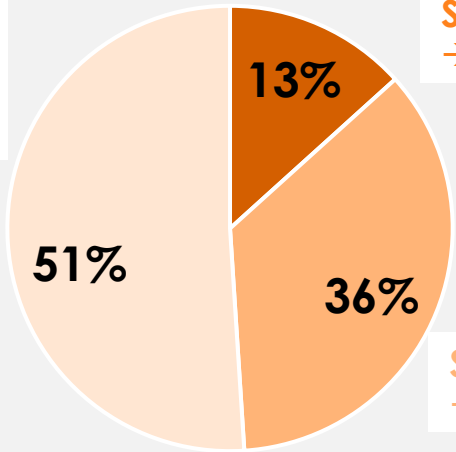
SCOPE 1, 2 et 3

9 247 tCO_{2e}

40,2 kgCO_{2e}/m²

SCOPE 3

→ 4 720 tCO_{2eq}



SCOPE 1

→ 1 230 tCO_{2eq}



SCOPE 2

→ 3 300 tCO_{2eq}



Chiffres au 31/12/2023

- Scope 1 : 1 367 tCO_{2eq}
- Scope 2 : 4 163 tCO_{2eq}
- Scope 3 : 3 285 tCO_{2eq}

Intensité carbone = 40 kgCO₂ /m²

Maîtriser son bilan Carbone

Quelques statistiques de la SCPI



1 **13%**¹ des actifs sont dans le TOP15%² des bâtiments les plus performants énergétiquement



C'est le critère principal de l'alignement à la Taxonomie Européenne pour les SCPI

2 **85%**¹ des actifs sont sous le seuil 2024 de leur trajectoire carbone (Accords de Paris)



C'est la stratégie Article 9 SFDR de Novaxia NEO

¹ en valeur de marché au 31/12/2024

² benchmark Deepki 2024, comparable localisation et typologie

Des données ordonnées



Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

46 / 100



+13
vs note initial du cycle 2

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG 2024 (/100)	Evolution ESG vs initial cycle 2
Amstelveen, BergeMeester	Bureaux	49	+ 10
Barcelone, CityPark_Fujitsu	Bureaux	43	+ 15
Barcelone, CityPark_Berlin	Bureaux	51	+ 12
Barcelone, CityPark_D	Bureaux	46	+ 12
Boulogne, Sèvres	Bureaux	42	+ 15
Brême, Bürgermeister	Hôtel	32	+ 5
Cergy, Béguines	Mixte	56	+ 12
Dublin, Saint Stephens Green House	Bureaux	44	+ 14
Ermont, Louis Armand	Mixte	40	+ 3
Hilversum, Marathon	Bureaux	50	+ 17
Hilversum, Stationsplein	Bureaux	30	+ 12
Hoofddorp, LS	Bureaux	49	+ 13
Beynost, Chat botté	Bureaux	51	+ 9
Evry, Cathédrale	Bureaux	50	+ 14
Gif-sur-Yvette, Leclerc	Bureaux	44	+ 13
Tours – Stendhal	Bureaux	59	+ 13
La Hague, Churchillplein	Bureaux	37	+ 10
La Hague, Neuhuyskade	Ecole	37	+ 4
Labège, Innovation	Bureaux	57	+ 18

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG 2024 (/100)	Evolution ESG vs initial cycle 2
Limonest, Allée des Noisetiers	Bureaux	54	+ 13
Lognes, Allée du Haras	Bureaux	47	+ 15
Louveciennes, Princesse	Bureaux	34	+ 9
Madrid, Las Rozas	Bureaux	40	+ 4
Madrid, Rufino	Bureaux	47	+11
Montpellier, Rue Gilles Martinet	Bureaux	57	+ 7
Nanterre, rue du port	Datacenter	29	+ 0
Nantes, Chypre	Bureaux	53	+ 13
Pau, Tiredous	Bureaux	62	+ 17
Rotterdam, Schouwburgplein	Bureaux	50	+ 10
Rueil Malmaison, Bonaparte	Bureaux	52	+ 15
Saint Genis Laval, Grand Revoyet	Bureaux	53	+ 7
Trappes, Jean d'Alembert	Mixte	58	+ 20
Utrecht, Daalsesingel	Bureaux	41	+ 12
Utrecht, Papendorpseweg	Bureaux	40	+ 16
Versailles, Postes	Bureaux	43	+ 21
Valence – Luanvi	Activité	23	+ 11
Dresde – Amedia	Hôtel	36	+ 13

Les évaluations sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancement des projets

Evaluation seuil à atteindre = 60

LA GESTION ACTIVE AVEC NEO Quel impact ?

Une stratégie d'investissement long terme

Choisir d'investir dans des actifs qui seront résilients sur la durée

Localisation

- En moyenne à moins de **300m des transports en commun**,
- Proche de plusieurs **aménités** (restaurants, parcs, commerces...)



Anticipation Best-in-Progress

des investissements nécessaires à la mise en œuvre des **actions d'améliorations relatives aux enjeux climatiques**

Une gestion immobilière durable

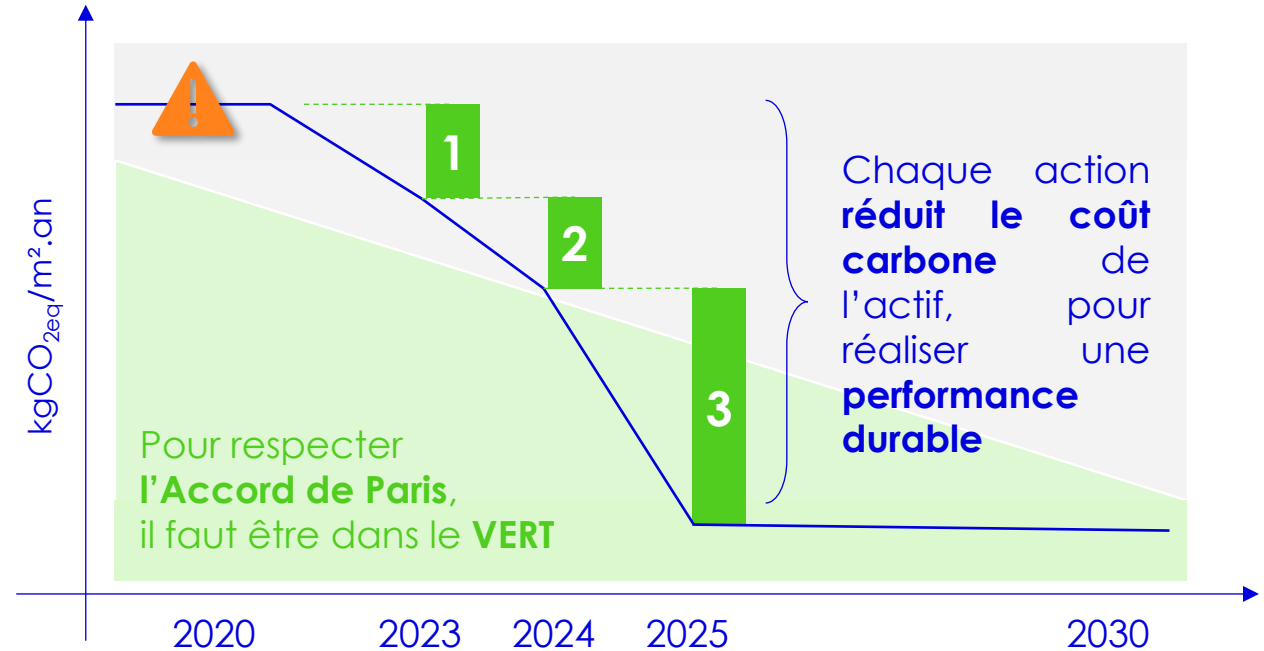
Investir dans la qualité environnementale des actifs de Novaxia NEO

1 Connaitre et optimiser les consommations énergétiques

2 Piloter et réduire les consommations énergétiques

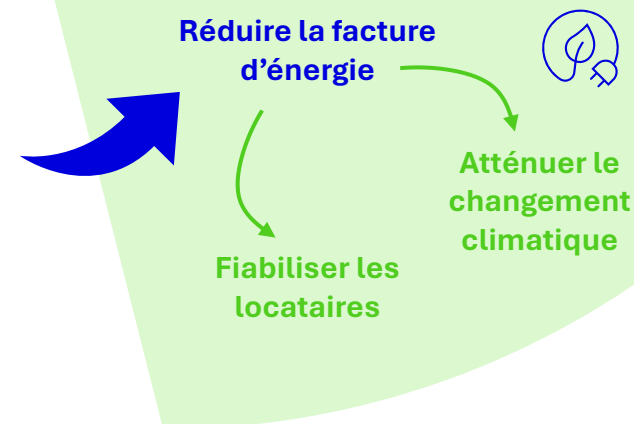
3 Décarboner la source énergétique

Exemple de trajectoire carbone d'un actif de Novaxia | NEO transitionnée



Des investissements durables

Connaître et piloter les consommations énergétiques du bâtiment

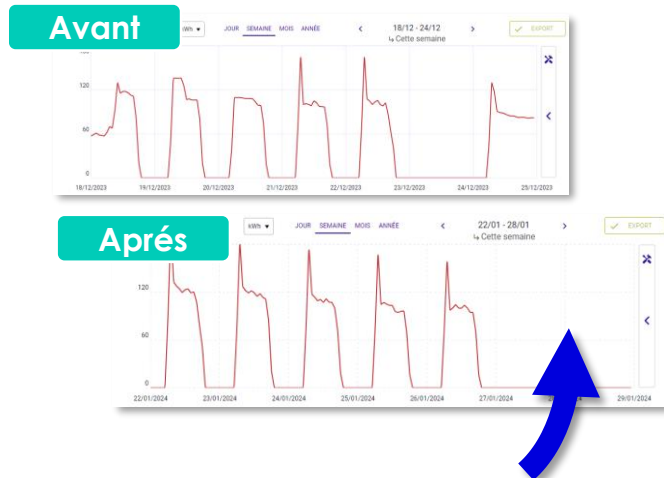


Installer des capteurs de consommations énergétiques du bâtiment pour :

- **Les suivre** en direct
- **Optimiser** les usages (couper le chauffage, la climatisation ou la ventilation en période d'inoccupation)
- Des économies allant jusqu'à 20% de la consommation énergétique d'un bâtiment



89% des actifs équipés,
100% en France (hors datacenter de Nanterre)



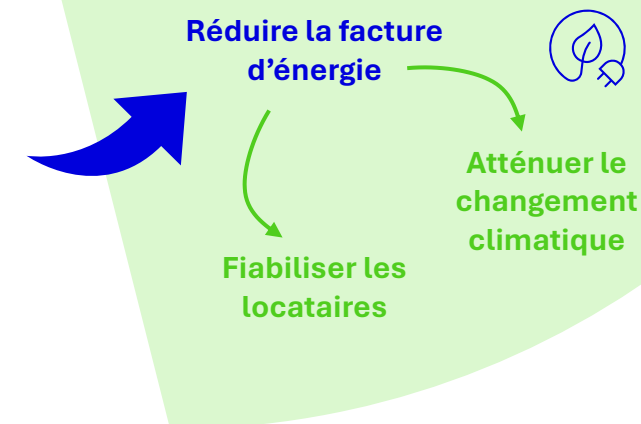
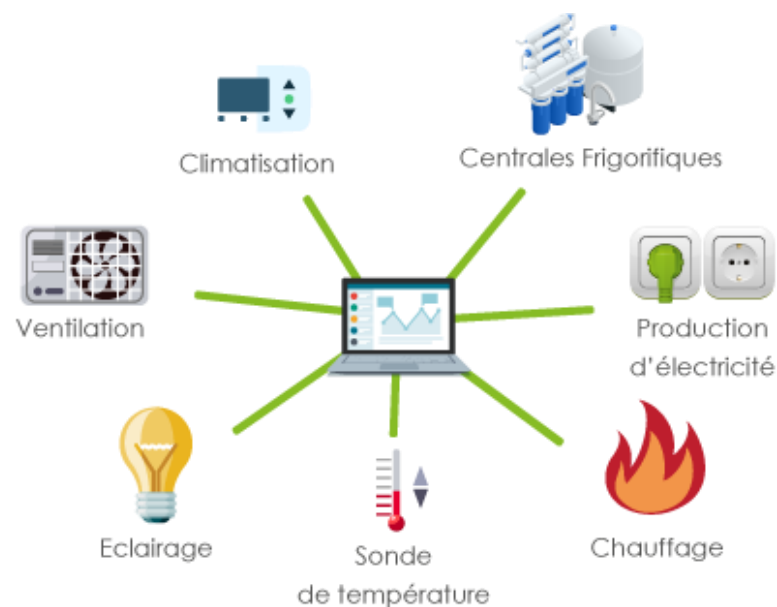
Suppression de la consommation de gaz le dimanche et la nuit du lundi

90MWh d'économies
d'énergie atteintes en 2024
+14tCO₂

* Sur une dizaine d'immeubles avec des actions prises en début d'année 2024

Des investissements durables

Connaître et piloter les consommations énergétiques du bâtiment



En 2024, **4 bâtiments de Novaxia NEO** ont été équipés de **systèmes de pilotages des équipements**.

L'objectif ?

→ **Optimiser en continu les consommations énergétiques** en contrôlant à distance l'éclairage, le chauffage, la ventilation, la climatisation...

Résultat ?

→ **+ de 50% des actifs équipés** dès fin 2025, (vs. moins d'1/4 à l'acquisition)

Pour des raisons techniques, l'objectif d'équipement n'a pas été atteint en 2024 car des installations ont été reportées en 2025

Des investissements durables

Réduire les consommations énergétiques en adaptant nos immeubles



L'immeuble de Trappes est soumis à un risque d'inconfort thermique pour les locataires via sa verrière. En cas de vague de chaleur, les vitrages laissent passer les rayons infrarouges du soleil, ce qui réchauffe l'intérieur du bâtiment. Les locataires sont alors obligés de climatiser l'immeuble.

L'enjeu ?

- hausse de la consommation énergétique,
- hausse des factures énergétiques,
- hausse des émissions de gaz à effet de serre.

La solution ?

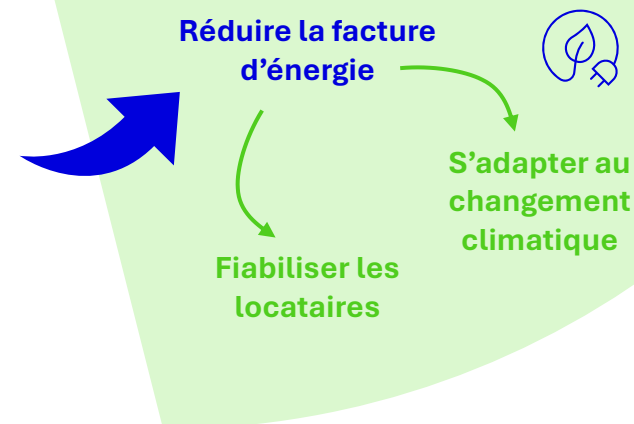
Installer des films solaires sur les parois vitrées pour limiter les rayons infrarouges et réduire l'inconfort des locataires.

Résultat ?

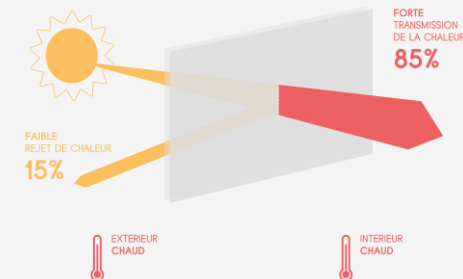
- Environ 33%¹ de kWh consommés en moins l'été (le résultat reste à évaluer en comparant les consommations énergétiques entre les étés 2024 et 2025)

Le risque de chaleur extrême est l'unique risque climatique identifié sur cet actif par notre prestataire MSCI

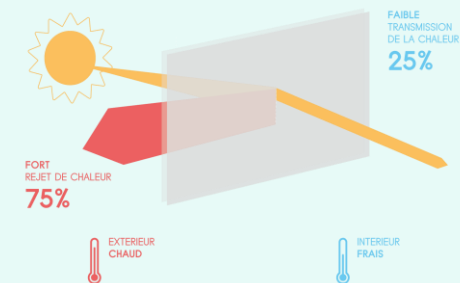
	%CV	Discounted Costs, USDmn	Financial Risk Category
Extreme Cold	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Extreme Heat	-0.13	-0.02M	Negligible Risk
Coastal Flooding	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Fluvial Flooding	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Tropical Cyclones	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Wildfire	0.00	0.00M	No Identifiable Risk



Sans film de protection solaire

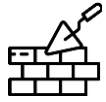


Avec film de protection solaire



¹ hypothèse fabriquant 3M

Les icones sur les fiches actifs ?



TOP 5 €



TOP 5 ESG



TOP 5 à
booster

Ces icones permettent de repérer dans les fiches projets présentés par la suite, les 5 plus gros projets en termes de valeur de marché, les 5 projets avec l'évaluation ESG la plus basse et les 5 projets avec l'évaluation ESG la plus haute.

NOS FICHES PROJETS

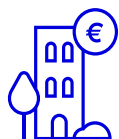


Pau, Tiredous



ÉVALUATION ESG¹ :

62 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

OUI



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

52 kWh_{EF}/m².an < 71 kWh_{EF}/m².an
(Top 15% énergie - Bureaux France - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

3 kgCO₂/m².an < 4,5 kgCO₂/m².an
(Top 15% carbone - Bureaux France - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

450 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

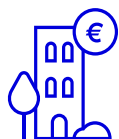


Nantes, Chypre



ÉVALUATION ESG¹ :

53 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

107 kWh_{EF}/m².an < 122 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Bureaux France - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

5,9 kgCO₂/m².an < 9,3 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux France - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

90 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

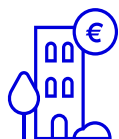


Saint-Genis lès Laval



ÉVALUATION ESG¹ :

53 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

NON

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

103 kWh_{EF}/m².an < 122 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Bureaux France - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

8,3 kgCO₂/m².an < 9,3 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux France - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

200 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO : <https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

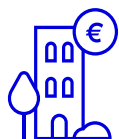


Labège, Innovation



ÉVALUATION ESG¹ :

57 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ POTENTIELLE

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

104 kWh_{EF}/m².an < 122 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Bureaux France - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

6 kgCO₂/m².an < 9,3 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux France - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

450 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO : <https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5 ESG
&
€

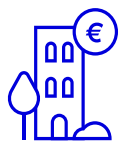
Rueil Malmaison, Bonaparte



ESG

ÉVALUATION ESG¹ :

52 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS OU
RÉSIDENCE SENIOR

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

133 kWh_{EF}/m².an > 122 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Bureaux France - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

7,7 kgCO₂/m².an < 9,3 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux France - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

200 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

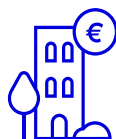


Valence - Luanvi



ÉVALUATION ESG¹ :

23 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

50 kWh_{EF}/m².an < 77 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Logistique Espagne - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

5,6 kgCO₂/m².an < 6,7 kgCO₂/m².an
(Top 30% carbone - Logistique Espagne - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

900 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

NON Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

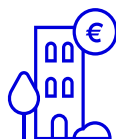


Nanterre - Datacenter



ÉVALUATION ESG¹ :

29 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

2 783 kWh_{EF}/m².an < 5 150 kWh_{EF}/m².an
(Consommation moyenne d'un Datacenter - ADEME)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

161 kgCO₂/m².an < 289 kgCO₂/m².an
(Consommation moyenne d'un Datacenter - ADEME)

Distance aux transports en communs

260 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

NON Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

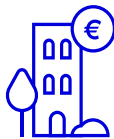


Hilversum - StationsPlein



ÉVALUATION ESG¹ :

30 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

167 kWh_{EF}/m².an > 157 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

40,9 kgCO₂/m².an > 35,1 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

0 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO : <https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

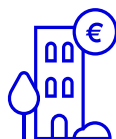


Louveciennes



ÉVALUATION ESG¹ :

34 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
RÉSIDENT SERVICE

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

129 kWh_{EF}/m².an > 122 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Bureaux France - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

19,2 kgCO₂/m².an > 9,3 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux France - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

350 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

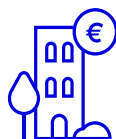


La Hague, Neuhuyskade



ÉVALUATION ESG¹ :

37 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

127 kWh_{EF}/m².an < 157 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

29,9 kgCO₂/m².an < 35,1 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

220 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

En cours Pilotage et optimisation des consommations

¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-méthodologique-de-la-stratégie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5 €

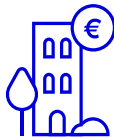
Dublin, Saint Stephens Green House



ESG

ÉVALUATION ESG¹ :

44 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN HÔTEL
OU BUREAUX PRIME

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

143 kWh_{EF}/m².an < 154 kWh_{EF}/m².an
(Top 30% énergie - Bureaux Royaume-Uni - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

33,6 kgCO₂/m².an < 42,4 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux Royaume-Uni - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

10 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5 €

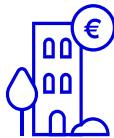
Cergy – Le Delta



ESG

ÉVALUATION ESG¹ :

56 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

218 kWh_{EF}/m².an > 122 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie – Bureaux France - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

12,6 kgCO₂/m².an > 9,3 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone – Bureaux France - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

110 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5 €

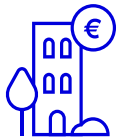
La Hague, Churchillplein



ESG

ÉVALUATION ESG¹ :

37 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
COWORKING OU ÉCOLE
PRIVÉ

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

121 kWh_{EF}/m².an < 124 kWh_{EF}/m².an
(Top 30% énergie - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2024)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

30,8 kgCO₂/m².an < 35,1 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2024)

Distance aux transports en communs

400 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5 €

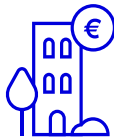
Amstelveen



ESG

ÉVALUATION ESG¹ :

49 / 100



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ
POTENTIELLE EN
LOGEMENTS

Indicateur
d'impact

Référentiel
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh_{EF}/m².an)

168 kWh_{EF}/m².an > 157 kWh_{EF}/m².an
(Top 50% énergie - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2023)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO₂/m².an)

30,8 kgCO₂/m².an < 35,1 kgCO₂/m².an
(Top 50% carbone - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2023)

Distance aux transports en communs

450 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

En cours Pilotage et optimisation des consommations



¹ Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-méthodologique-de-la-stratégie-ESG-Cycle-2.pdf>

Gestion des risques



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 performance du fonds.

Dans le cadre de la stratégie d'investissement et de gestion et de Novaxia NEO, labellisée ISR depuis novembre 2020 et renouvelé en 2023, 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 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).



Vous voulez connaître tous les détails ?

(Re)découvrez la note d'information de NEO.



Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire

Novaxia NEO loue des actifs tertiaires et n'a pas vocation à faire du portage d'actif vacant. En cas exceptionnel de vacance, sous conditions de faisabilité et dans l'intérêt de l'investisseur, le fonds Novaxia NEO s'engage à développer l'occupation temporaire avant la relocation 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 manque de perception de loyer pour la SCPI.

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

Etats des lieux des aléas



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.
	Augmentation des transports des usagers	La stratégie d'investissement de Novaxia NEO consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds 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	Démolitions, 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.

Mesure des Principales Incidences Négatives (PAI)



#	INDICATEURS (INCIDENCES NÉGATIVES)	ÉLÉMENT DE MESURE	2022	2023	2024	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
1	Exposition aux combustibles fossiles	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%	0%	0%	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.
2	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	90%	70%	65%	La stratégie Best in Progress du fonds Novaxia NEO vise à acquérir des actifs immobiliers ayant un potentiel d'amélioration dans lequel des actions seront mises en œuvre pour améliorer la performance énergétique des bâtiments
3	Artificialisation des sols	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 %	75%	74%	76%	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

S'aligner à la Taxonomie Verte Européenne



Comment recyclage urbain rime avec Taxonomie ?

Le fonds Novaxia NEO s'engage pleinement dans une démarche d'alignement de ses investissements à la Taxonomie Européenne :

- En contribuant principalement à l'objectif environnemental **d'atténuation du changement climatique** ;
- En **ne nuisant à aucun des cinq autres objectifs** (principe du DNSH « Do Not Significant Harm ») de la Taxonomie Européenne que sont l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, le contrôle et la prévention de la pollution, la protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- En respectant **les droits humains et sociaux** garantis par le droit international.

Novaxia NEO vise au maximum à **transitionner des actifs immobiliers peu performants énergétiquement en actifs verts au sens de la Taxonomie** pour créer de la valeur financière et des bénéfices concrets pour l'environnement (climat, gestion de l'eau, biodiversité) et les usagers, par des actions concrètes d'optimisation et d'amélioration énergétique, pour atténuer leur impact climatique et **assurer la résilience de ces bâtiments**.

Acquérir des actifs énergivores
=
Non alignés à la Taxonomie

Mettre en œuvre des actions
pour améliorer les actifs
=
Aligné à la Taxonomie

Qu'est-ce qu'un % d'alignement d'un fonds à la Taxonomie ?

- Un ratio portant sur l'ensemble des projets portés par le fonds par rapport à des critères de construction durable définis par la Taxonomie
- Un projet immobilier est considéré comme aligné à la Taxonomie s'il répond aux critères de :
 - Performance énergétique au top 15% du parc immobilier similaire,
 - Mise en œuvre du pilotage des consommations énergétique,
 - Etude et réalisation d'un plan d'actions d'adaptation au changement climatique.

$$\% = \frac{\text{Valeurs des actifs alignés (valident tous les critères)}}{\text{Valeurs de l'ensemble des actifs du portefeuille}}$$

Niveau d'alignement à la Taxonomie



NOVAXIA NEO	2022	2023	2024	COMMENTAIRES
1 - KPI Valeur de Marché	0%	5%	21%	Au 31/12/2023 Novaxia NEO détient seulement 3 immeubles répondant aux critères 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15%).
2 - KPI Chiffre d'affaires	0%	5%	20%	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2032 Novaxia NEO a, par conséquent, généré un Chiffre d'affaires faible alignés à la Taxonomie, sur les loyers issus de 3 actifs qui ont été transitionnés pour être alignés aux critères de la Taxonomie 7.7. Novaxia NEO a généré la majorité de son chiffre d'affaires sur des actifs en transition, donc en cohérence non encore aligné à la Taxonomie. La proportion des actifs alignés est projetée d'augmenter fortement par la stratégie value add appliquée.
3 - KPI CAPEX	0%	36%	32%	Nous intégrons les CAPEX issus l'acquisition d'actifs projeté comme alignés aux critères de la Taxonomie 7.7 d'ici 5 ans. Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la transition d'un actif pour répondre aux critères de la Taxonomie 7.7, ayant notamment un impact sur la performance environnementale de l'actif. Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia NEO a investi +1,6M€ pour améliorer les actifs du portefeuille. Les CAPEX sont majoritairement investis pour améliorer les actifs les plus éloignés d'une trajectoire environnementale vertueuses, souvent non alignés à la Taxonomie avant 5 ans, suivant les plans d'actions pluriannuels définis avec des experts énergéticiens. Nous avons identifié 14 immeubles qui pourraient atteindre les critères de la Taxonomie 7.7 avant les 5 prochaines années suite à nos actions ce qui pourraient augmenter significativement le KPI pour l'année prochaine.

