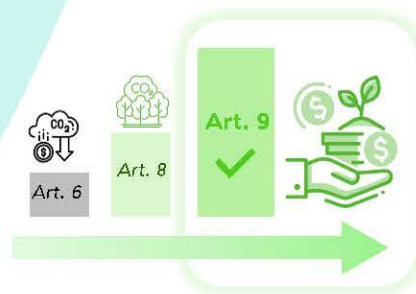


Un fonds **Article 9** au sens de la SFDR,  
le + haut niveau de durabilité européen

(règlement UE 2019/2088)

**100% d'investissements durables, hors liquidités**



## Objectif d'investissement durable

Investir dans la gestion immobilière durable, pour contribuer à **l'atténuation du changement climatique** en :

- Transitionnant l'immobilier tertiaire énergivore
- S'alignant à une trajectoire climatique compatible avec les Accords de Paris



ESG

## Améliorer l'existant...

Performance énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

Intensité carbone (kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an)

Part d'actifs monitorés (en nombre d'actif)

Part d'actif alignés CRREM (% en MV)

2022	2025	CIBLE
153	126	102
22,1	17,6	13,7
0%	89%	100%
84%		100%



A périmètre 2025, afin de rester dans la trajectoire le fonds doit atteindre une intensité carbone de **13,7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**.

La SCPI a atteint **20%** de baisse de son intensité carbone par rapport à 2022 pour atteindre **17,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** en 2025.



## En allant plus loin que la réglementation

1

### Suivi et optimisation de consommations

Système avec service de remontée en direct et optimisation des consommations énergétiques et d'eau

2

### Monitoring des consommations

Système de centralisation et de monitoring de l'ensemble des consommations du bâtiment

3

### Décarbonation du vecteur énergétique

Choix de pompe à chaleur en remplacement de chaudière à gaz très émettrice en CO<sub>2</sub>

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



**ANNEXE : MODELE D'INFORMATIONS PERIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHES 1 A 4BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 ET A L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU REGLEMENT (UE) 2020/852**

Le but de cette Annexe est de fournir aux Associés les informations qui doivent être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 9 (1) à (4 bis) du Règlement Disclosure et à l'article 5, premier alinéa, du Règlement Taxonomie.

**Nom du produit :**  
Novaxia NEO

**Identifiant de l'entité juridique :**  
Novaxia Investissement

## Objectif d'investissement durable

Ce fonds investit dans des actifs immobiliers pour les améliorer dans une stratégie de Value Add<sup>1</sup> par une gestion active. A l'acquisition, les actifs immobiliers ne sont pas alignés avec la taxonomie. C'est l'action du fonds de transitionner ces immeubles pour faire en sorte qu'ils deviennent alignés avec la taxonomie. 100% de ses investissements (hors liquidités) sont durables et ont ainsi un objectif environnemental.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : 100% (hors liquidités) <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b>	<input type="checkbox"/> Il <b>promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> Avec un objectif social</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais <b>ne réalisera pas d'investissements durables.</b>

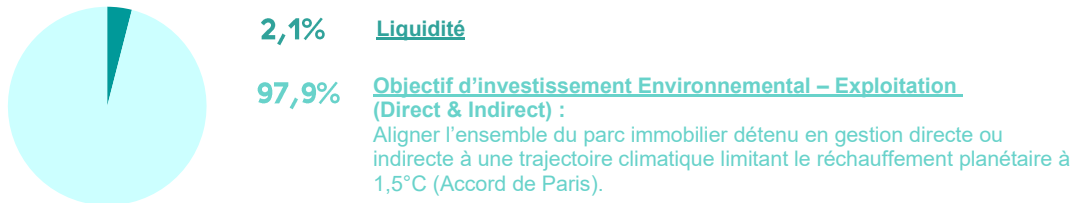
<sup>1</sup> Stratégie de création de valeur pour optimiser le potentiel d'un actif par une gestion active



**Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?**

Le produit financier Novaxia NEO, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique**.

Au 31.12.2025 le fonds est constitué de 97,9 % d'investissement durable et de 2,1 % de liquidités. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidités, sont des investissements durables. La répartition des investissements réalisés par Novaxia NEO au cours de la période 2025 est présentée sur le schéma ci-dessous.



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 liquidités)**, par l'exploitation durable d'actif sous gestion dans une démarche *Best-in-Progress*. 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 1,5°C (Accord de Paris).

En 2025, le bilan carbone lié à la consommation d'énergie de Novaxia Neo est :

	Résultats 2025 (tCO <sub>2</sub> )	Résultats 2025 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	Résultats 2025 (%)
Scope 1	1 348	5,9	19%
Scope 2	2 674	11,7	38%
Scope 1 + 2	4 022	17,6	
Scope 3 (transport)	2 940	12,9	42%
<b>Scope 1 + 2 + 3</b>	<b>6 962</b>	<b>30,5</b>	

Grâce aux actions mises en œuvre entre 2023 et 2025, **84%** des actifs de Novaxia NEO (en valeur de marché) sont alignés avec leur trajectoire 1,5°C des Accords de Paris<sup>2</sup>. Les greens managers développeront en 2026, de nouveaux plans de travaux afin de permettre d'améliorer ce KPI afin d'intégrer de nouveaux actifs à la trajectoire.

<sup>2</sup> Méthodologie CRREM

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le suivi des exigences de la **stratégie Article 9** du fonds Novaxia NEO s'articule autour de plusieurs indicateurs de performance durable, présentés dans le tableau ci-dessous.

	Résultats 2025	Référence
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	153	168 (moyenne Deepki Europe Bureaux 2022)
Performance énergétique du parc au 31.12.2025 (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	126	150 (moyenne Deepki Europe Bureaux 2024)
- Bureaux	124	150 (Deepki Europe)
- Activité	137	-
- Hôtel	123	226 (Deepki Europe)
Performance carbone du parc 31.12.2022 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	22,1	34,7 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (Deepki Europe Bureaux)
Performance carbone du parc au 31.12.2025 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	17,6	30,4 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (Deepki Europe Bureaux)
- Bureaux	20	30,4 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (Deepki Europe)
- Activité	8	-
- Hôtel	26	46,1 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (Deepki Europe)

De plus, la **qualité ESG du fonds Novaxia Neo** est également évaluée dans le temps via la consolidation d'autres indicateurs de performance présentés ci-dessous, définis selon des seuils issus de benchmarks sectoriels.

		Résultats 2024 – Novaxia NEO
<b>Domaine environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	16 %
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (<500m)	94 %
	Espace de détente (en %)	98 %
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	92 %

... et par rapport aux périodes précédentes ?

Le bilan carbone de Novaxia NEO en relatif par rapport à la surface exploitée a baissé de 16% entre 2023 et 2025. La comparaison des indicateurs de performance de la **stratégie Article 9** par rapport à l'année 2023 sont présentés ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour 2025, à savoir les performances de l'ensemble des actifs en portefeuille au 31/12/2025 (actifs en portefeuille au 31/12/2023, les nouveaux actifs acquis en 2024 et 2025, moins le datacenter cédé en 2025), par rapport aux années 2023 et 2024 sur le même périmètre (périmètre constant)

	Résultats 2023	Résultats 2024	Résultats 2025	Comparaison 2023 vs 2025
Scope 1 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	7,7	6,8	5,9	-23%
Scope 2 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	13,2	12,1	11,7	-11%
Scope 1 + 2 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	20,9	18,9	17,6	-16%
Performance énergétique du parc (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	144	134	126	-13%

Cette comparaison permet de mettre en relief qu'une partie significative de la baisse de l'intensité carbone de Novaxia NEO est due à l'amélioration de la performance énergétique du portefeuille sur la période de 2 ans (-13%).

Nous constatons que la composante « Scope 1 » a relativement plus baissé que la composante « Scope 2 ». Le Scope 1 représente les consommations de gaz des chaudières qui alimentent en eau chaude et en chauffage les bâtiments de la SCPI. Tandis que le Scope 2 représente l'ensemble des consommations électriques des bâtiments (éclairage, chauffage dans le cas de système de pompe à chaleur, climatisation, traitement de l'air etc...) ainsi que les consommations de chauffage liées aux réseaux de chaleur urbains (vapeurs d'eau).

Une partie non négligeable de cette baisse au Scope 1 est liée à la vacance de l'actif Louveciennes à partir de l'été 2025. Cet actif est intégré dans un projet de rénovation lourde avec changement d'usage. Par conséquent ces consommations seront négligeables pour les 2 prochaines années.

L'enjeu numéro 1 pour Novaxia NEO est de réduire le poids carbone issu de la consommation de Gaz en France. La France est le pays Européen où l'électricité est le moins carboné du fait de la présence du nucléaire dans le mix énergétique. Par conséquent, convertir les quelques immeubles en France qui utilisent du gaz pour le chauffage par une distribution via des pompes à chaleur permettra de réduire significativement le bilan carbone de la SCPI.

L'enjeu numéro 2 est d'améliorer la performance énergétique des bureaux aux Pays-Bas dont l'électricité est très carbonée et pèse sur l'impact climatiques de la SCPI.

A noté que la sortie du datacenter du périmètre permet d'éviter le biais de suppressions de ses consommations énergétiques. En effet, du fait de son activité le Datacenter consommait en 2024 10 millions de kWh soit près du quart de la consommation des actifs de l'ensemble de la SCPI. Dans un soucis d'analyse, le Datacenter a donc été exclu.

La comparaison des autres indicateurs de la **stratégie ESG** du fonds Novaxia NEO sur 2025 par rapport aux années 2023 et 2024 sont présentés ci-dessous :

		Résultats 2023	Résultats 2024	Résultats 2025
<b>Domaine Environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	13 %	16 %	11%
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (<500m)	92 %	94 %	94%
	Espace de détente (en %)	99 %	98 %	98%
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	91%	92 %	91%

**Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

*Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Novaxia Investissement considère les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les indicateurs rapportés dans le cadre de la déclaration des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (en référence aux tableaux 1 et 2 de l'Annexe I du Règlement Délégué 2022/1288) sont les suivantes :

**Table de description des principales incidences négatives (PAI) identifiées par le fonds Novaxia NEO**

#	Indicateurs (incidences négatives)	Élément de mesure	2023	2024	2025	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.	70%	70%	65%	La stratégie <i>Best in Progress</i> 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 (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 %	74%	75%	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.
4	Consommation d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		0,29	0,31	0,31	Dans le cadre de notre gestion des fluides, nous avons installé des compteurs connectés sur les compteurs d'eau. Cela nous permet de repérer les fuites éventuelles et de les traiter rapidement. Un bureau moyen consomme 0,33m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> par an selon l'OID.

*Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

Les principes relatifs aux droits humains sont bien applicables aux différentes parties prenantes, gestionnaires et prestataires de travaux, qui interviennent en phase d'exploitation sur les actifs immobiliers sous gestion. A titre d'exemple, des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.

En cohérence avec les principes d'investissement durable poursuivis par les UN PRI (*Principles for Responsible Investment*), auxquels la société de gestion a adhéré en 2021, Novaxia Investissement agit pour la protection et dans le respect des droits de l'homme et des questions sociales, en intégrant les objectifs financiers à l'obtention de résultats positifs pour les travailleurs, les communautés et la société.

De plus, 100% des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Customer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.



### **Ce produit financier prend-il en considération des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

L'intégration des incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion du portefeuille du fonds Novaxia NEO a permis une construction solide et démontrée de ses allocations en matière de durabilité. La politique de risque de diligence raisonnable de Novaxia Investissement concernant les principales incidences négatives est applicable au fonds NEO en cours de gestion par Novaxia Investissement dont elle a la responsabilité directe.

Pour aborder l'analyse des principales incidences négatives, 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.

Dans le cadre de la démarche « Best-in-Progress » de Novaxia NEO, la stratégie d'investissement entraîne l'augmentation du nombre d'actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique dans son portefeuille à l'acquisition. La gestion de ce PAI durant la phase de détention consiste à faire transitionner ces bâtiments énergivores pour les aligner à la trajectoire des Accords de Paris. En ce sens, lors de l'acquisition d'un actif, un plan d'action est toujours mis en place afin de réduire son impact sur l'environnement en exploitation en diminuant ses consommations énergétiques et le poids carbone de son activité en étudiant des solutions d'énergie renouvelable alternatives.



**Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?**

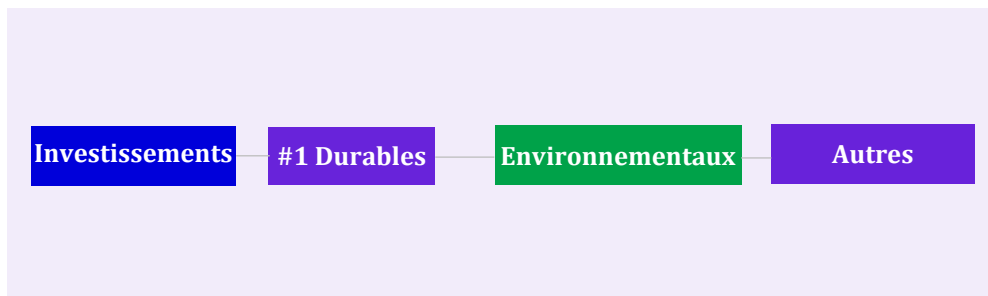
100% des investissements immobiliers de Novaxia NEO (hors liquidités), représentant 97,9% des actifs du fonds Novaxia NEO, sont référencés ci-dessous :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
<b>Poche d'investissement dans actifs immobiliers en direct</b>	<b>Immobilier</b>	<b>100%</b>	<b>Europe</b>
Amstelveen - BurgeMeester Rijnderslaan 30	Immobilier	5%	Pays-Bas
Barcelone - Citypark 1 (Paris E)	Immobilier	1%	Espagne
Barcelone - Citypark 2 (Berlin)	Immobilier	1%	Espagne
Barcelone - Citypark 2 (Paris D)	Immobilier	1%	Espagne
Boulogne - Sèvres - Consulat Turquie / Topaze	Immobilier	3%	France
Bremen - Smidt - Select Hôtel	Immobilier	1%	Allemagne
Cergy - Béguines - Le Delta	Immobilier	6%	France
Dresden Amedia Hotel	Immobilier	2%	Allemagne
Dublin - SSGH - Terrace	Immobilier	7%	Irlande
Ermont - Avenue Louis Armand	Immobilier	2%	France
Hilversum - Marathon 5-7	Immobilier	2%	Pays-Bas
Hilversum - Stationsplein 3-12	Immobilier	2%	Pays-Bas
Hoofddorp - Taurusavenue 125	Immobilier	3%	Pays-Bas
KKR - Beynost - Chat botté	Immobilier	1%	France
KKR - Evry - Cathédrale	Immobilier	1%	France
KKR - Gif - Général Leclerc	Immobilier	0%	France
KKR - Tours - Stendhal	Immobilier	2%	France
La Haye - Churchillplein 5-6 / Eisenhowerlaan 77	Immobilier	6%	Pays-Bas
La Haye - Neuhuyskade 40	Immobilier	1%	Pays-Bas
Labège - Innovation - Lyra / Toulouse	Immobilier	1%	France
Limonest - Allée des Noisetiers 70-72-74	Immobilier	4%	France
Lognes - Allée du Haras 3-5	Immobilier	2%	France
Louveciennes - Rue de la Princesse	Immobilier	4%	France
Madrid - Echegaray - Rozas / Dominion	Immobilier	1%	Espagne
Madrid - Rufino González	Immobilier	2%	Espagne
Montpellier - Rue Gilles Martinet - Grand M	Immobilier	3%	France
Nantes - Chypre/Autriche - Europa - Bâtiment A & B	Immobilier	2%	France
Pau - Tiredous - Alter ego	Immobilier	1%	France
Rotterdam - Schouwburgplein 30-34	Immobilier	3%	Pays-Bas
Rueil Malmaison - Bonaparte / Pourtout - EKO	Immobilier	9%	France
Saint Genis Laval - Grand Revoyet - Tiama	Immobilier	5%	France
Saragosse Hotel	Immobilier	1%	Espagne
Trappes - Avenue Jean d'Alembert 8	Immobilier	4%	France
Utrecht - Daalsesingel 1-9	Immobilier	3%	Pays-Bas
Utrecht - Papendorpseweg 83	Immobilier	4%	Pays-Bas
Valence - Luanvi	Immobilier	1%	Espagne
Versailles - Ecole des Postes - View - Esplanade	Immobilier	4%	France



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durable** couvre les investissements durables ayant des **objectifs environnementaux ou sociaux**.

Tel que présenté dans la première section résultat de ce même document, **100% des investissements du fonds Novaxia NEO, hors liquidités, sont des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.



## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le fonds Novaxia NEO opère uniquement dans le secteur de l'immobilier.

**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

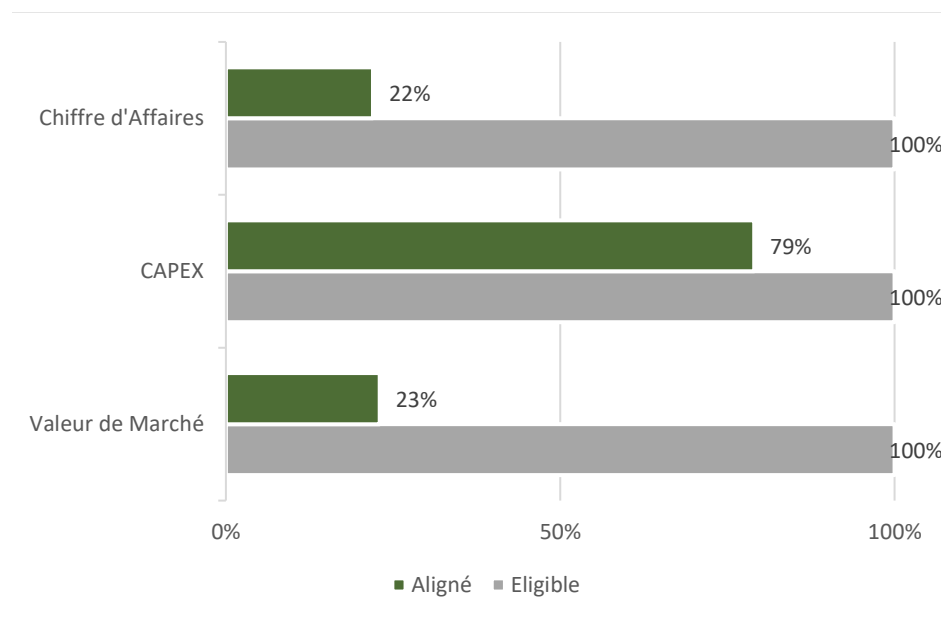
100% des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

- \_7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- \_7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- \_7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'alignement des investissements sur la Taxonomie, hors obligations souveraines\*, est présenté sur le graphique ci-dessous.

Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance énergétique alignée avec les accords de Paris (dite « 1,5°C »). La stratégie d'acquisition vise donc principalement des actifs peu performants, donc ne remplissant pas les critères de la Taxonomie. C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra de les aligner avec les critères de la Taxonomie.

Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie sera évalué lors de l'acquisition.



\*Le fonds n'a pas investi dans des obligations souveraines.

**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE<sup>3</sup> ?**

- Oui
- Gaz fossile       Energie nucléaire
- Non

**Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La nature des investissements du fonds Novaxia NEO est de transitionner des actifs immobiliers obsolètes vers des bâtiments performants au bénéfice du plus grand nombre.

---

<sup>3</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214.  
[ESA's Final Report on draft Regulatory Technical Standards \(RTS\)](#)

**Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

La stratégie d'acquisition de Novaxia NEO vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 1,5°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.

L'évolution de la part d'investissement réalisé par Novaxia NEO étant alignée à la Taxonomie de l'UE est présentée dans le tableau ci-dessous :

Novaxia NEO	2023	2024	2025	Commentaires
KPI Valeur de Marché	5%	21%	23%	Au 31/12/2025 Novaxia NEO détient 11 immeubles répondant aux critère 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15%).
KPI Chiffre d'affaires	5%	20%	22%	Entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025 Novaxia NEO a, par conséquent, généré un Chiffres d'affaires alignés à la Taxonomie, sur les loyers issus de ces 11 actifs qui ont été transitionnés pour être alignés aux critères de la Taxonomie 7.7.
KPI CAPEX <sup>4</sup>	2%	32%	79%	<p>Nous intégrons les CAPEX issus l'acquisition d'actifs projeté comme alignés aux critères de la Taxonomie 7.7 d'ici 5 ans.</p> <p>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.</p> <p>Entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025 Novaxia NEO a investi directement 441k€ pour améliorer certains actifs du portefeuille. En particulier, sur les actifs à Barcelone, nous avons investi dans un nouveau système de climatisation qui a permis de baisser les consommations énergétiques d'environ 30%.</p>

<sup>4</sup> CAPEX : dépense d'investissement de capital



### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

A date du 31/12/2025, 100% des investissements durables réalisés par Novaxia NEO, hors liquidités, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la Taxonomie de l'UE.

La stratégie d'acquisition de Novaxia NEO vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress », ou de transition). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 1,5°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.



### Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Novaxia NEO est une SCPI qui acquiert et gère des immeubles. La stratégie ISR du fonds couvre les 3 piliers E, S et G et s'appuie sur un objectif majeur de réduction de l'impact carbone de cet immobilier. Par conséquent, les actifs immobiliers investis ne portent pas sur un objectif social majeur.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds Novaxia NEO n'investira pas dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais a maintenu une poche de liquidités qui correspond au 31.12.2025 à 2,1% de son portefeuille et sera investi dans des actifs immobiliers avec objectif de durabilité en 2026.

### Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Lors de la période de référence, de nombreuses mesures ont été prises afin de garantir l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

La politique du fonds Novaxia NEO contribue à l'amélioration du parc immobilier existant par **l'acquisition, la gestion et la rénovation** d'actifs.

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 1,5°C via l'outil CRREM.

L'équipe Développement Durable travaille conjointement avec les équipes d'Asset Management de Novaxia Investissement afin d'accompagner la mise en œuvre

opérationnelle des engagements. Pour ce faire, des **formations spécifiques aux objectifs ISR, Article 9 et Taxonomie Européenne** sont réalisées pour accompagner les équipes et pour mener à bien l'intégration de l'ensemble de ces exigences dans la stratégie d'amélioration des actifs.

Pour ce faire, des audits énergétiques sont menés par des Green Manager pour chaque actif afin d'établir des plans d'action concrets de **réduction énergétique** et d'implémentation d'**énergie décarbonée**. Ces spécialistes sont mandatés sur chaque actif.

Un déploiement de solution de pilotage, suivi et analyses des consommations sur l'ensemble des bâtiments a été initié afin de pouvoir optimiser au mieux une exploitation durable de chaque actif. A été retenu et déployé le prestataire iQSpot. En 2025, près de 90% du portefeuille est équipé de capteurs intelligents.

Par ailleurs, les plans de CAPEX définis sur les immeubles ont commencé à être mis en œuvre sur une dizaine d'actifs. Les principales actions concernent l'installation de GTB (Gestion technique du bâtiment) dans les immeubles, ce qui permet de mieux gérer la consommation énergétique des bâtiments afin, entre autres, de faire réaliser des économies de charges et donc de carbone aux locataires. Nous avons investi dans de nouvelles climatisations sur nos actifs à Barcelone ce qui a permis de réduire significativement leur consommation d'électricité en été.

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds NEO : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia Neo](#)



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

Non applicable. Le fonds ne suit pas d'indice de référence.