# Code de transparence

## Label ISR — fonds immobiliers — édition 2026

### SCPI Novaxia NEO

Version 0.1 (projet) — 2 novembre 2026 — Novaxia Investissement, Direction Développement Durable

Le présent Code de transparence a été établi en suivant les objectifs fixés par le Forum pour l'Investissement Responsable (FIR), l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et Eurosif : améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche du fonds ISR vis-à-vis de ses investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante, et contribuer à une autorégulation proactive favorisant le développement des fonds ISR par un cadre commun de bonnes pratiques de transparence.

Il actualise l'édition de mars 2024 et est établi à l'occasion de l'**audit de renouvellement du Label ISR pour le troisième cycle (1er janvier 2027 — 31 décembre 2029)**, conduit selon le référentiel du Label ISR du 1er mars 2024, critères applicables aux fonds de gestion d'actifs immobiliers. Les données chiffrées sont arrêtées au 31 décembre 2025 (rapport Article 29 de la loi énergie-climat publié le 30 avril 2026, rapport ESG 2025 et rapport annuel 2025 de la SCPI), sauf mention contraire ; chaque chiffre porte sa source.

## Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

**Novaxia NEO** est une société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable, fonds unique, ouvert, d'une durée de vie de 99 ans, investie en immobilier d'entreprise en France et en Europe selon une stratégie **Best-in-Progress** : acquérir des actifs sous-performants sur le plan environnemental pour les améliorer. Elle est classée Article 9 au sens du règlement SFDR et labellisée ISR depuis novembre 2020 ; le label a été renouvelé en novembre 2023 pour le cycle 2024-2026 (Art. 29 p. 13 ; Rapport ESG NEO 2025 p. 5).

| | Au 31 décembre 2025 | Source |
|---|---|---|
| **Capitalisation** | 427,9 M€, 2 288 282 parts, 8 933 associés | RA 2025 |
| **Actif net réévalué** | 346,1 M€, dont 11,4 M€ de liquidités | Art. 29 p. 56 |
| **Patrimoine** | 37 actifs, 228 157 m², 131 locataires, taux d'occupation financier 94,5 % | Rapport ESG NEO 2025 p. 7 ; RA 2025 |
| **Répartition** | bureaux 94 %, hôtels 4 %, activité 1 %, enseignement 1 % ; France 53 %, Espagne, Pays-Bas, Irlande, Allemagne | Rapport ESG NEO 2025 p. 7 |
| **Mouvements depuis 2025** | acquisition d'un hôtel à Saragosse (juin 2025) ; cessions du datacenter de Nanterre (novembre 2025) et de l'immeuble Neuhuyskade à La Haye (juillet 2026) | RA 2025 ; société de gestion |

## I. Données générales

### 1. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce Code

Novaxia Investissement est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 8 juillet 2014 sous le numéro GP-14000022, société par actions simplifiée au capital de 1 700 000 €, RCS Paris 802 346 551, filiale à 100 % du Groupe Novaxia (RA 2025 ; Art. 29 p. 18).

Novaxia Investissement — Station45, 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris — https://www.novaxia-investissement.fr/

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

Le Groupe Novaxia est né en 2006 du constat de la concentration croissante de la population dans les métropoles et du manque de foncier disponible en centre-ville. Il s'est donné pour thèse le **recyclage urbain** : transformer l'existant obsolète plutôt qu'artificialiser. Depuis sa création, le Groupe a réalisé 63 opérations de recyclage urbain représentant plus de 1 120 000 m² (Art. 29 p. 3).

En 2020, le Groupe Novaxia est devenu la **première société d'investissement immobilier à adopter le statut d'entreprise à mission** (loi Pacte). Sa raison d'être, inscrite dans ses statuts, est de « donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville ». Six engagements statutaires la déclinent : développer l'immobilier bas carbone ; favoriser la biodiversité ; promouvoir l'immobilier solidaire ; adresser les enjeux de société ; fédérer les volontaires du changement ; engager pleinement les collaborateurs. Un comité de mission de huit membres, dont trois indépendants, se réunit deux fois par an, et un organisme tiers indépendant accrédité (In Itinere) vérifie l'exécution de la mission tous les deux ans ; le statut a été confirmé en 2024, puis à nouveau en 2026 à l'issue du troisième audit (Art. 29 p. 3, 6 et 18 ; société de gestion).

Novaxia Investissement, filiale du Groupe, gère depuis 2014 le financement de cette stratégie à travers des fonds d'investissement immobiliers ayant pour objectif la valorisation de l'épargne des investisseurs et la réhabilitation des lieux urbains obsolètes. Elle commercialise exclusivement des fonds à objectif d'investissement durable, classés Article 9 au sens du règlement SFDR et labellisés ISR (Art. 29 p. 3) :

- la SCPI **Novaxia NEO**, lancée en 2019, labellisée ISR en novembre 2020, label renouvelé en novembre 2023 ;
- **Novaxia ONE**, lancé en 2020, labellisé ISR en janvier 2021, label renouvelé en mars 2024 ;
- **Novaxia R**, lancé en 2020, labellisé ISR en mars 2021, label renouvelé en mars 2024, labellisé Finansol depuis 2021 ;
- **Novaxia VISTA**, lancé en 2022, labellisé ISR en août 2022, label renouvelé en septembre 2025, labellisé Finansol depuis 2023 (Art. 29 p. 10 et 13).

Les actifs nets sous gestion de ces quatre fonds s'élèvent à 1 292 M€ au 31 décembre 2025 (Art. 29 p. 3).

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

Les documents suivants sont publiés sur la page du fonds (https://www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-neo/) et sur le site de la société de gestion :

- la **Note méthodologique de la stratégie ESG** du fonds, dans sa version du cycle 3 (grille de notation, suivi des indicateurs, règle de passage de cycle) ;
- la **Note méthodologique de suivi des émissions carbone et de la trajectoire de décarbonation 1,5 °C** (septembre 2026), qui fixe la collecte des consommations, les facteurs d'émission et la méthode de trajectoire ;
- la **politique d'engagement** vis-à-vis des parties prenantes et ses résultats annuels ;
- la **politique d'exclusion** (version 7, décembre 2023) ;
- le **rapport Article 29** de la loi énergie-climat de la société de gestion (stratégie ESG, risques de durabilité, principales incidences négatives, Taxonomie) ;
- le **rapport ESG annuel** de la SCPI, dont le rapport ESG 2025, disponible sur la page du fonds.

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

Pour Novaxia Investissement, gestionnaire d'actifs immobiliers, la création de valeur passe à la fois par la performance financière et par la performance extra-financière, via la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la stratégie de gestion. Cette intégration repose sur une conviction : l'optimisation du couple rendement-risque de l'investissement et la maximisation de ses impacts positifs pour la société et l'économie réelle.

Cette ligne de conduite est portée au plus haut niveau du Groupe Novaxia, qui l'a inscrite dans ses statuts d'entreprise à mission en 2020 et la pilote par un **business plan à impact** d'une quinzaine d'objectifs opérationnels assortis de jalons annuels, évalués chaque année et audités tous les deux ans (Art. 29 p. 19). Pour les fonds de rendement, deux objectifs concernent directement Novaxia NEO : placer 100 % des actifs sur une trajectoire alignée sur l'Accord de Paris, et élever la performance ESG du parc à chaque cycle du Label ISR.

Les **risques de durabilité** sont intégrés à la cartographie des risques de la société de gestion, tenue par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne (Art. 29 p. 48). Pour l'immobilier de rendement, ils sont de deux ordres :

- les **risques physiques** liés au changement climatique (chaleur extrême, inondation, retrait-gonflement des argiles), analysés actif par actif avec l'outil MSCI Climate Risk ; 95 % du portefeuille de Novaxia NEO est couvert par cette analyse (Rapport ESG NEO 2025 p. 7) ;
- les **risques de transition** : obsolescence réglementaire (décret tertiaire, décret BACS, normes locales), évolution des attentes des locataires et des investisseurs, exposition au prix de l'énergie et du carbone. Ils sont mesurés par la position de chaque actif face à sa trajectoire de décarbonation CRREM 1,5 °C et face aux benchmarks de consommation Deepki.

Les **opportunités** sont au cœur de la stratégie Best-in-Progress : acquérir des actifs sous-performants à un prix qui reflète cette sous-performance, puis créer de la valeur par un plan d'actions ESG intégré au business plan de chaque actif.

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

- Le **Directoire** de la société de gestion, garant de la cohérence de la stratégie extra-financière avec la stratégie financière ; un membre en charge de l'immobilier pilote la mise en place de la stratégie ESG sur les actifs, un membre en charge de la finance en pilote le suivi (Art. 29 p. 14).
- Le **Conseil de surveillance** de la société de gestion, qui nomme le Directoire, approuve la stratégie et exerce le contrôle permanent de la gestion.

- La **Direction du Développement Durable et Innovation** du Groupe Novaxia (3 personnes, plus de six ans d'expérience ESG en moyenne, ingénieurs et anciens consultants en immobilier durable), mise à disposition de la société de gestion par convention intra-groupe : elle définit la stratégie ESG des fonds, réalise l'analyse ESG de chaque projet pour le comité d'investissement, suit chaque actif, pilote les occupations solidaires et produit l'ensemble des reportings. Un représentant siège en invité au comité d'investissement et émet un avis à chaque décision (Art. 29 p. 14 et 18).
- La **Direction de l'Investissement** (5 personnes), qui sélectionne et présente les actifs en cohérence avec la stratégie financière et extra-financière des fonds (Art. 29 p. 14).
- La **Direction de l'Asset Management** (2 personnes), qui veille au déploiement des plans d'actions ESG sur les actifs, avec les property managers et les green managers (Art. 29 p. 14).
- La **Direction de la Conformité et du Contrôle Interne**, qui tient la cartographie des risques, dont les risques de durabilité, et réalise le contrôle de second niveau.
- Un **comité Développement Durable** trimestriel, au cours duquel l'équipe Développement Durable rend compte au Directoire de l'avancement des stratégies ESG et des objectifs de mission (Art. 29 p. 18).

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

Les moyens internes sont ceux décrits à la question 5 : 3 personnes dédiées au sein de l'équipe Développement Durable, soit 3 % des équivalents temps plein du Groupe (98 salariés ; 35 salariés chez Novaxia Investissement au 31 décembre 2025), auxquelles s'ajoutent les équipes Investissement et Asset Management qui portent les critères ESG dans leurs activités (Art. 29 p. 14). Le budget des moyens techniques ESG (outils, études, recherche) s'est élevé à 101 000 € en 2025 ; il a notamment financé la co-construction d'un indice de biodiversité locale avec CDC Biodiversité, la mesure d'impact des occupations temporaires et l'adhésion à Cyneo pour le réemploi (Art. 29 p. 15).

Les moyens externes mobilisés pour Novaxia NEO sont les suivants :

| Prestataire ou outil | Rôle | Source |
|---|---|---|
| **Plateforme de télérelève des consommations (iQSpot)** | capteurs sur 89 % des actifs (100 % en France), alertes de fuite, mesure des économies | Rapport ESG NEO 2025 p. 17 |
| **Green managers et energy managers** | audits ESG, plans d'actions, optimisation des usages avec les occupants (57 réunions en 2025) | Rapport ESG NEO 2025 p. 20 |
| **Deepki (index ESG Europe)** | benchmark annuel des intensités énergie et carbone par pays et typologie | Rapport ESG NEO 2025 p. 7 |
| **CRREM** | trajectoires de décarbonation 1,5 °C par pays et typologie | Rapport ESG NEO 2025 p. 15 |
| **MSCI Climate Risk** | analyse des risques physiques et de transition par actif | Rapport ESG NEO 2025 p. 19 |
| **Property managers (13 en 2025) et facility managers** | mise en œuvre opérationnelle, plans de travaux à 5 ans, collecte des preuves | Rapport ESG NEO 2025 p. 20 |

| Prestataire ou outil | Rôle | Source |
|---|---|---|
| Expert immobilier (BNP Paribas Real Estate Valuation) | valorisation semestrielle des actifs, utilisée pour pondérer la note ESG du fonds | RA 2025 |
| Organisme tiers indépendant du Label ISR (AFNOR Certification) | audit de renouvellement et audits de suivi annuels | Rapport ESG NEO 2025 p. 5 |

Depuis 2026, un **outil interne de consolidation des données** porte les grilles ESG de chaque actif trimestre par trimestre, la note du fonds pondérée par les valorisations, les consommations, les intensités et leur classement face aux benchmarks, avec des contrôles intégrés et un rapprochement systématique avec le classeur de synthèse ESG publié (note méthodologique cycle 3, § 3.3).

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

Novaxia Investissement est signataire des **Principes pour l'investissement responsable** (PRI) des Nations unies depuis le 30 mars 2021 et publie son rapport annuel (Art. 29 p. 12). Elle adhère à la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier** de l'ASPIM et participe à sa commission ISR et à son groupe de travail Réglementation finance durable, à travers lequel elle a contribué en 2025 aux consultations sur la révision du règlement SFDR, des critères Taxonomie pour l'immobilier et du référentiel du Label ISR (Art. 29 p. 13 et 28). Elle est membre de **FAIR** (ex-Finansol) depuis fin 2020, de l'**Observatoire de l'Immobilier Durable** (OID), dont elle utilise les travaux comme référence, de la **Communauté des Entreprises à Mission**, et signataire de la charte d'exclusion du charbon (Art. 29 p. 13 et 53). En 2025, elle a rejoint le Club IBL de **CDC Biodiversité** pour co-construire un indice de biodiversité locale et l'association **Cyneo** pour le réemploi de matériaux (Art. 29 p. 15). Six groupes de travail de place étaient actifs au 31 décembre 2025 (Art. 29 p. 28).

Le Groupe Novaxia siège par ailleurs au conseil d'orientation du Labo de l'économie sociale et solidaire et est membre du Club de la durabilité ; son président préside l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE).

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

L'actif net réévalué de Novaxia NEO s'élève à **346,1 M€ au 31 décembre 2025** (Art. 29 p. 56).

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

Au 31 décembre 2025, le fonds est constitué à 97,9 % d'investissements durables et à 2,1 % de liquidités (annexe SFDR du RA 2025). Par conséquent, **100 % des investissements du fonds, hors liquidités, sont des investissements durables** avec une démarche ISR : chaque actif est noté sur la grille ESG et suivi dans le cadre du label (Rapport ESG NEO 2025 p. 11).

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

La société de gestion gère quatre fonds ouverts, tous labellisés ISR et classés Article 9 au sens du règlement SFDR, avec des objectifs d'alignement sur la Taxonomie européenne : la SCPI Novaxia NEO, Novaxia ONE, Novaxia R et Novaxia VISTA (dates de labellisation à la question 2). Les actifs nets sous gestion s'élèvent à 1 292 M€ au 31 décembre 2025 : Novaxia R 736 M€, Novaxia NEO 346,1 M€, Novaxia ONE 173,4 M€, Novaxia VISTA 36,7 M€ (Art. 29 p. 3 et 12).

## II. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présenté dans ce Code

### 1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

À travers son investissement, Novaxia NEO se donne pour objectif de contribuer à la **réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier** : faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental, en proposant des solutions immobilières durables. Le fonds répond à un objectif d'investissement durable environnemental, l'atténuation du changement climatique, à hauteur de 100 % de ses investissements hors liquidités (annexe SFDR du RA 2025).

Cette stratégie agit sur la sélection et la gestion des actifs selon des critères ESG pragmatiques et exploitables, dans une démarche d'amélioration continue. Novaxia Investissement définit des objectifs et des seuils de performance ESG sur les thématiques clés du secteur immobilier (énergie, carbone, mobilité, biodiversité, eau, adaptation au changement climatique, relation aux occupants), pour chaque actif, et rend compte de leur atteinte.

Pour le troisième cycle du Label ISR (2027–2029), les objectifs sont ceux du référentiel du 1er mars 2024, critère 3.1, appliqués à la grille du cycle 3 (note méthodologique cycle 3, § 2.5) :

- pour les actifs dont la note initiale du cycle est inférieure à la **valeur seuil** du fonds (poche « en progrès ») : une amélioration de leur note moyenne d'au moins **20 points sur 100 à trois ans, ou l'atteinte de la valeur seuil**, avec un plan d'amélioration et une note cible formalisés pour chaque actif au premier trimestre 2027 ;
- pour les actifs dont la note initiale est supérieure ou égale à la valeur seuil (poche « performants ») : le **maintien** de leur note moyenne et la démonstration, pour chacun, que ses intensités énergétique et carbone sont inférieures à la moyenne du benchmark Deepki de sa classe d'actifs et de son marché ;
- pour l'ensemble du portefeuille : une **trajectoire carbone alignée sur l'Accord de Paris** (CRREM 1,5 °C), avec un objectif de réduction de l'intensité carbone de 38 % entre 2022 et 2030 (Rapport ESG NEO 2025 p. 16).

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

La société de gestion s'appuie sur la Direction du Développement Durable et Innovation du Groupe Novaxia (3 personnes, question I.5) pour définir, suivre et piloter la stratégie ISR du fonds. Cette équipe intègre les critères ESG dans les due diligences d'acquisition, la gestion, la conformité, la communication et le reporting ; elle est en relation avec les équipes opérationnelles externes décrites à la question I.6 (property managers, green managers, prestataire de télérelève, expert immobilier).

L'évaluation s'appuie sur trois outils : la **grille de notation ESG** de chaque actif (question II.3), tenue par trimestre dans l'outil de consolidation des données ; le **classeur de synthèse ESG**, qui consolide les consommations, les émissions, la trajectoire CRREM et les notes publiées ; et la **plateforme de télérelève**, qui fournit les consommations d'énergie et d'eau de 89 % des actifs (Rapport ESG NEO 2025 p. 17). Les règles de collecte des données énergétiques (hiérarchie des

sources, annualisation, données manquantes) sont celles de la note méthodologique carbone ; en 2025, 90 % des consommations du fonds sont issues de compteurs ou de factures et 10 % d'estimations (Rapport ESG NEO 2025 p. 15).

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

Novaxia NEO investit en répondant à l'objectif d'investissement environnemental à hauteur de 100 % hors liquidités, par l'exploitation durable des actifs sous gestion. L'objectif est d'acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble du parc détenu, en gestion directe ou indirecte, sur une **trajectoire climatique limitant le réchauffement à 1,5 °C** (Accord de Paris, méthodologie CRREM).

Pour chaque actif, une **grille d'analyse ESG** permet d'obtenir une note sur 100, dès la phase de pré-acquisition. Cette analyse constitue la base du plan d'amélioration de l'actif, intégré à son business plan, en vue d'augmenter sa note ; tout investissement dans un actif ne permettant pas d'atteindre une note supérieure à la valeur seuil du fonds après mise en œuvre du plan d'actions est refusé en comité d'investissement (note méthodologique cycle 3, § 2.1). Chaque actif est étudié par l'équipe Développement Durable afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'Article 9 lors du passage en comité d'investissement. La réversibilité des actifs est étudiée en vue d'optimiser leur valeur en s'adaptant à l'évolution des marchés ; Novaxia Investissement peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder à la restructuration, à la transformation ou à la mutation d'usage des immeubles.

S'agissant d'un portefeuille constitué de valeurs immobilières uniquement, l'atteinte des objectifs ne repose sur aucun indice de référence. Le fonds utilise l'**index Deepki** (benchmark européen des intensités énergie et carbone par pays et par typologie, seuils moyenne, Top 30 % et Top 15 %) pour classer la performance mesurée de chaque actif, et les trajectoires **CRREM 1,5 °C** pour sa trajectoire de décarbonation.

**Grille du cycle 3.** La grille a été révisée au début du cycle 3, comme le référentiel l'autorise en début de cycle avec justification tangible : l'indicateur de trajectoire carbone devient un indicateur de résultat gradué (trajectoire calculée, actif aligné sur l'année, actif aligné en 2030), l'indicateur de surface végétalisée est remplacé par un dispositif en faveur de la biodiversité, un indicateur de traitement des fuites d'eau est ajouté, et quatre critères sans pouvoir discriminant sont retirés (diagnostic écologique, équipements hydro-économes, gestion des déchets, bonus d'occupation solidaire). La grille compte **30 critères** ; la correspondance avec la grille du cycle 2 et la justification de chaque évolution figurent au § 5.4 de la note méthodologique cycle 3. Les critères et leur poids dans chaque pilier sont les suivants ; les indicateurs d'impact (question V.2) sont en gras.

| Pilier | Critère | Question | Poids dans le pilier |
|---|---|---|---|
| E | Collecte des données énergétiques | Les données de consommation énergétique sont-elles collectées en continu ? | 10 % |
| E | Pilotage des consommations énergétiques | Un système de pilotage des consommations est-il installé ou conforme à la loi ? | 6 % |
| E | Optimisation des usages | Les usages du bâtiment ont-ils été optimisés ? | 10 % |

| Pilier | Critère | Question | Poids dans le pilier |
|---|---|---|---|
| E | Trajectoire carbone | La trajectoire de décarbonation de l'actif (Accord de Paris) a-t-elle été calculée, et l'actif est-il aligné sur sa trajectoire ? | 10 % |
| E | Installation photovoltaïque | Des panneaux photovoltaïques sont-ils installés (toiture ou parking) ? | 4 % |
| E | Contrat ENR ou énergie décarbonée | L'approvisionnement en énergie assure-t-il la décarbonation de l'actif ? | 10 % |
| E | Optimisation de la structure | Des actions d'amélioration de la structure ont-elles été réalisées pour un gain énergétique ? | 10 % |
| E | Rénovation des équipements | Des actions de rénovation des équipements ont-elles été réalisées pour un gain énergétique ? | 10 % |
| E | **Consommation énergétique** | Consommation d'énergie finale (kWhEF/m².an), classée face à l'index Deepki | 10 % |
| E | **Intensité carbone scope 1 & 2** | Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO2e/m².an), classée face à l'index Deepki | 10 % |
| E | Gestion des espaces verts | La gestion des espaces verts est-elle écologique ? | 1 % |
| E | Dispositif favorisant la biodiversité | Un dispositif favorisant la biodiversité a-t-il été ajouté ? | 1 % |
| E | Suivi des consommations d'eau | Les consommations d'eau sont-elles suivies, avec un système d'alerte des fuites ? | 4 % |
| E | Mitigation active des fuites d'eau | Les fuites d'eau de l'année ont-elles été traitées ? | 4 % |
| S | Mobilité durable | Un plan d'actions pour une mobilité durable est-il réalisé et appliqué ? | 10 % |
| S | Racks à vélo | Des racks à vélo sont-ils installés pour les usagers ? | 20 % |
| S | Bornes de recharge | Des bornes de recharge sont-elles installées pour les usagers ? | 20 % |
| S | **Proximité des transports en commun** | Quelle est la distance aux premiers transports en commun efficaces ? | 20 % |
| S | Mode de transport des occupants | Quelle est la part des usagers venant en voiture individuelle ? | 10 % |
| S | Proximité des aménités | Quelle est la distance aux commodités et commerces ? | 10 % |
| S | Offre de services in situ | Des services sont-ils proposés aux occupants ? | 10 % |
| G | **Clauses ESG prestataires** | Des clauses ESG sont-elles intégrées aux contrats prestataires ? | 20 % |
| G | Clauses ESG locataires | Des clauses ESG sont-elles intégrées aux baux ? | 10 % |

| Pilier | Critère | Question | Poids dans le pilier |
|---|---|---|---|
| G | Sensibilisation des occupants | Des actions de sensibilisation des occupants ont-elles été réalisées ? | 10 % |
| G | Habitudes de mobilité des usagers | Un sondage sur les habitudes de mobilité a-t-il été réalisé ? | 5 % |
| G | Satisfaction de l'occupant | Une enquête de satisfaction et de besoins des occupants a-t-elle été réalisée ? | 10 % |
| G | Actions pour le bien-être de l'occupant | Un plan d'actions issu de l'enquête est-il réalisé ? | 5 % |
| G | Vulnérabilité climatique | Une étude de vulnérabilité de l'actif au changement climatique a-t-elle été réalisée ? | 10 % |
| G | Plan d'actions d'adaptation climatique | Un plan d'actions d'adaptation au changement climatique a-t-il été réalisé ? | 15 % |
| G | Réalisation d'actions d'adaptation | Des actions d'adaptation au changement climatique ont-elles été réalisées ? | 15 % |

La note globale, sur 100, pondère les piliers **Environnement 60 %, Social 20 %, Gouvernance 20 %**, selon les exigences du Label ISR (pilier Environnement entre 30 et 60 %, Social entre 20 et 50 %, Gouvernance entre 20 et 30 %), la stratégie d'investissement du fonds (Article 9) et les exigences de la Taxonomie européenne (activité 7.7, acquisition et propriété de bâtiments). Les critères obligatoires du référentiel (énergie, émissions de gaz à effet de serre, mobilité, chaîne d'approvisionnement) pèsent chacun entre 10 et 30 % de leur pilier.

La **valeur seuil** du fonds, qui sépare les actifs en progrès des actifs performants, est construite critère par critère, à partir de la réponse qu'un actif conforme aux obligations réglementaires et aux pratiques de place doit au moins présenter ; elle s'établit à **50,6 points sur 100** pour la grille du cycle 3 (60 points au cycle 2, avec la grille précédente). Sa justification critère par critère figure en annexe 2 de la note méthodologique cycle 3.

Une note méthodologique décrit chaque critère (réponses possibles, points, preuve attendue, responsable, fréquence) et la règle de passage d'un cycle à l'autre : les indicateurs d'état durables sont conservés, les indicateurs de performance mesurée sont recalculés chaque année, les indicateurs dont la validité est limitée dans le temps sont réévalués, et les indicateurs d'action du cycle sont remis à zéro au début du cycle, afin que la progression de 20 points du cycle 3 mesure des actions nouvelles. Tous les actifs du fonds sont notés ; la grille de chaque actif est tenue par trimestre et la notation annuelle correspond à la grille du quatrième trimestre, renseignée avec les asset managers et les property managers et consolidée dans l'outil de consolidation des données.

## 4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

À travers sa stratégie ISR, la société de gestion vise à réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sur l'ensemble de leur cycle de vie. Novaxia NEO vise à transitionner l'ensemble des bâtiments sous gestion en immobilier performant sur le plan environnemental. Trois engagements structurent cette stratégie :

- **Engagement n° 1 : placer le portefeuille sur une trajectoire alignée sur l'Accord de Paris**, selon la méthodologie CRREM 1,5 °C. Au 31 décembre 2025, 84 % des immeubles, en valeur d'expertise, se situent sous la limite 2025 de leur trajectoire carbone (Rapport ESG NEO 2025 p. 28) ; l'objectif de mission est de 100 % des actifs alignés. La méthode de calcul est fixée par la note méthodologique carbone (septembre 2026) ; au cycle 3, l'alignement de chaque actif sur sa trajectoire est noté dans la grille (critère Trajectoire carbone).
- **Engagement n° 2 : analyser systématiquement l'exposition des actifs aux risques physiques et de transition** avec l'outil MSCI Climate Risk, pour ajuster les plans d'actions ; 95 % du portefeuille est analysé (Rapport ESG NEO 2025 p. 7).
- **Engagement n° 3 : mesurer et optimiser en continu les consommations d'énergie et d'eau** de l'ensemble du portefeuille : capteurs sur 89 % des actifs, energy management avec les occupants (300 MWh économisés en 2025), alertes de fuite d'eau avec seuils par actif (Rapport ESG NEO 2025 p. 17 et 20).

Résultats au 31 décembre 2025, à périmètre constant (RA 2025, rapport ESG) :

| Indicateur | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Cible 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| Consommation d'énergie finale (kWhEF/m².an) | 153 | 144 | 134 | 126 | 102 |
| Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO2e/m².an) | 22,2 | 20,9 | 18,9 | 17,6 | 13,7 (−38 %) |

Les bureaux du fonds consomment 124 kWhEF/m².an et émettent 20 kgCO2e/m².an en 2025, contre 141 kWhEF/m².an et 29,6 kgCO2e/m².an pour le benchmark Deepki de leur catégorie (Rapport ESG NEO 2025 p. 7). Les émissions totales 2025 s'élèvent à 4 022 tCO2e pour les scopes 1 et 2, et à 2 940 tCO2e pour le scope 3 lié aux déplacements des usagers (RA 2025). La cession du datacenter de Nanterre en novembre 2025, qui représentait environ un quart de la consommation du portefeuille en 2024, contribue à la baisse de 2025 ; les indicateurs à périmètre constant ci-dessus en neutralisent l'effet (Rapport ESG NEO 2025 p. 9).

## III. Processus de gestion

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

Novaxia Investissement définit des objectifs et des seuils de performance ESG sur les thématiques clés du secteur immobilier et cela pour chaque actif ; des critères pragmatiques et exploitables sont suivis pour rendre compte de l'atteinte ou non de ces objectifs.

Conformément au référentiel du Label ISR (critère 3.1), le système de management ESG définit deux poches d'actifs à partir de la note initiale de chaque actif au début du cycle et de la valeur seuil du fonds :

- la poche des **actifs en progrès** (note initiale inférieure à la valeur seuil) : le fonds formalise au début du cycle un plan d'amélioration et une note cible pour chaque actif, se fixe un objectif d'amélioration de la moyenne de la poche à trois ans (au moins 20 points, ou l'atteinte de la valeur seuil), démontre la mise en œuvre des plans et maintient la note de chaque actif une fois sa cible atteinte ;
- la poche des **actifs performants** (note initiale supérieure ou égale à la valeur seuil) : le fonds maintient a minima leur note moyenne et démontre pour chacun que ses intensités énergétique et carbone sont inférieures à la moyenne du benchmark Deepki de sa classe d'actifs et de son marché.

La note initiale du cycle 3 de chaque actif est la grille du quatrième trimestre 2026, convertie dans la grille du cycle 3 et retraitée selon la règle de passage de cycle (note méthodologique cycle 3, chapitre 5) ; la note initiale du fonds est la moyenne des notes des actifs pondérée par leur valorisation au 31 décembre 2026, figée pour la durée du cycle. Un tableau de passage, actif par actif, est remis à l'OTI pour retracer l'effet du changement de grille et de la convention de passage de cycle.

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

Une première notation ESG est établie par actif en phase de pré-acquisition, afin d'étudier l'opportunité d'investissement sur le plan ESG, de collecter en amont les informations nécessaires à l'évaluation du potentiel de transition de l'actif et d'identifier les objectifs liés à sa transition. Le comité d'investissement, auquel l'équipe Développement Durable participe avec voix consultative, tient compte des diligences ESG et fixe les objectifs du plan d'actions. Depuis 2025, chaque projet fait aussi l'objet d'une vérification de conformité des contreparties (100 % des projets passés en comité) (RA 2025).

Les critères d'atténuation et d'adaptation au changement climatique retenus dans la grille sont :

- la consommation d'énergie finale et les émissions de gaz à effet de serre des scopes 1 et 2 liées aux consommations énergétiques, classées chaque année face à l'index Deepki ;
- la trajectoire de décarbonation CRREM 1,5 °C de l'actif et son alignement sur l'année et à l'horizon 2030 ;
- le choix d'un approvisionnement en énergie décarbonée ;
- les actions d'optimisation des usages, de la structure et des équipements, mesurées par leur gain énergétique ;

- la réalisation d'une étude de vulnérabilité aux risques climatiques physiques et de transition, d'un plan d'adaptation, et la mise en œuvre de ses actions.

Les émissions du scope 3 (déplacements des usagers) sont estimées et publiées dans le rapport ESG annuel, hors grille.

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

Tous les actifs immobiliers en portefeuille ont fait l'objet de diligences et d'études soumises à l'aval du comité d'investissement, et tous sont notés sur la grille ESG : 37 actifs sur 37 au 31 décembre 2025 (Rapport ESG NEO 2025 p. 11). La part des actifs analysés est donc de 100 % de la valeur du portefeuille, au-delà du minimum de 90 % exigé par le référentiel. Un actif acquis en cours de cycle reçoit sa grille initiale au trimestre précédant son acquisition.

### 4. Le fonds pratique-t-il le prêt ou l'emprunt de titres ?

Non.

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

Oui, sur quatre points, tous documentés dans les notes méthodologiques publiées :

1. **Outil de consolidation des données** (2026) : les grilles ESG de chaque actif sont tenues par trimestre dans un outil interne qui calcule la note du fonds, les intensités énergie et carbone et leur classement face aux benchmarks, avec des contrôles intégrés ; les notes publiées sont rapprochées de cet outil à chaque campagne (37 notes sur 37 identiques au contrôle d'octobre 2026).
2. **Note méthodologique carbone** (septembre 2026) : formalisation de la collecte des consommations, de la surface de référence, des facteurs d'émission, du traitement des garanties d'origine et de la méthode de trajectoire CRREM.
3. **Pondération de la note du fonds par la valeur d'expertise** des actifs (au lieu de la valeur d'acquisition), pour refléter le poids réel de chaque actif à la date de la notation.
4. **Grille et règle de passage du cycle 3** (note méthodologique cycle 3) : évolution de la grille (30 critères, question II.3), valeur seuil recalculée (50,6), familles de suivi par indicateur, traitement de chaque indicateur au changement de cycle, tableau de passage pour l'OTI.

S'y ajoute, hors grille, une **analyse annuelle du risque de controverse des preneurs**, formalisée en 2026 selon une méthodologie par paliers, en anticipation de la révision du référentiel immobilier du Label ISR.

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

Non. En cas de vacance d'une surface, le fonds privilégie sa mise à disposition temporaire d'acteurs à impact, encadrée par une convention, au titre de l'engagement d'immobilier solidaire du Groupe Novaxia ; cette pratique est rapportée dans le rapport ESG annuel, hors grille de notation.

## 7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?

Le fonds n'a pas vocation à avoir recours à des instruments dérivés, notamment à titre d'exposition. En vue de la couverture du risque de change et de taux, de manière ponctuelle et afin de gérer efficacement le portefeuille, il peut toutefois détenir des instruments financiers à terme, en particulier des swaps, caps et contrats à terme.

## 8. Le fonds investit-il dans des OPC ?

La SCPI peut détenir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier : des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière ; des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI, d'OPPCI et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent ; des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser.

## IV. Contrôle ESG

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

La vérification de la stratégie ESG de Novaxia NEO fait l'objet d'un plan de contrôle à trois niveaux :

- **Niveau 1 — contrôle permanent** par l'équipe Développement Durable (3 personnes) et les équipes de gestion. Les grilles de chaque actif sont tenues par trimestre dans l'outil de consolidation des données, dont les contrôles intégrés recalculent les sous-totaux, signalent les notes reportées d'un trimestre à l'autre et rapprochent, à chaque campagne, les notes de l'outil et celles du classeur de synthèse publié (37 sur 37 identiques au 16 octobre 2026). Chaque réponse de grille est adossée à une preuve datée conservée dans le dossier de l'actif ; l'absence de preuve ramène la réponse à zéro au contrôle annuel. L'avancement des plans d'actions ESG est présenté au Directoire au comité Développement Durable trimestriel et lors des revues budgétaires des asset managers.
- **Niveau 2 — contrôle annuel** par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne, dans le cadre de son plan de contrôle, qui couvre la conformité du portefeuille aux règles ESG du fonds, la politique d'exclusion et la cohérence des reportings réglementaires.
- **Niveau 3 — contrôle périodique externe** : audit de renouvellement du Label ISR par l'organisme tiers indépendant accrédité (AFNOR Certification) à chaque cycle, puis audits de suivi annuels, portant sur la grille, la politique d'exclusion, la politique d'engagement, la traçabilité des données et l'atteinte des objectifs du cycle ; contrôle périodique de la finance durable et de l'ESG par un cabinet externe.

## V. Mesures d'impact et reporting ESG

### 1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG du fonds est évaluée dans le temps par la **note ESG du fonds**, moyenne des notes des actifs pondérée par leur valorisation, et par la consolidation d'indicateurs de performance classés face à des benchmarks sectoriels. La note du fonds est passée de 34,1 points au point de départ du cycle 2 (31 décembre 2023) à 50 points fin 2025 et à 54,2 points au troisième trimestre 2026, soit une progression de 20 points conforme à l'objectif du label (Rapport ESG NEO 2025 p. 11 ; note méthodologique cycle 3, § 1.1). Les actifs les mieux notés à fin 2025 sont Pau (65), Saint-Genis-Laval (64), Montpellier et Trappes (63) ; les moins bien notés sont Hilversum Stationsplein (33), La Haye Neuhuyskade (35), Utrecht Papendorpseweg et Brême (37) (Rapport ESG NEO 2025 p. 11).

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

Novaxia NEO suit quatre indicateurs d'impact, qui sont des critères de la grille (en gras à la question II.3) et des indicateurs de reporting du référentiel du Label ISR :

1. **Environnement — performance énergétique** : consommation d'énergie finale des bâtiments, en kWhEF/m².an, classée face à l'index Deepki ; 126 kWhEF/m².an pour le fonds en 2025, 124 pour les bureaux (RA 2025 ; Rapport ESG NEO 2025 p. 7).
2. **Environnement — émissions de gaz à effet de serre** liées à l'énergie, scopes 1 et 2, en kgCO2e/m².an ; 17,6 kgCO2e/m².an en 2025, en baisse de 20 % depuis 2022 (RA 2025).
3. **Social — mobilité décarbonée** : distance des actifs aux transports en commun, pour favoriser une mobilité décarbonée ; part des usagers venant en voiture individuelle mesurée par sondage.
4. **Gouvernance — engagement des parties prenantes** : intégration de clauses ESG aux contrats des prestataires et aux baux ; au 31 décembre 2025, 9 property managers sur 11 ont signé l'annexe RSE et 21 des 40 actifs de rendement gérés par la société de gestion disposent d'une annexe RSE signée par le locataire (Art. 29 p. 22-23).

En plus de ces quatre indicateurs d'impact, les 26 autres critères de la grille sont suivis, ainsi que, hors grille : la part des actifs alignés sur leur trajectoire CRREM 1,5 °C (84 % en valeur d'expertise fin 2025) ; les indicateurs de la Taxonomie européenne (11 immeubles alignés sur l'activité 7.7 ; part alignée de 23 % en valeur, 22 % en chiffre d'affaires et 79 % en CAPEX en 2025) ; les principales incidences négatives SFDR (exposition aux combustibles fossiles 0 % ; actifs inefficaces énergétiquement 65 %, part assumée par la stratégie Best-in-Progress ; artificialisation des sols 76 %) ; et les émissions du scope 3 liées aux déplacements des usagers (Art. 29 p. 33 et 53-55 ; Rapport ESG NEO 2025 p. 38-40).

### 3. Quels sont les supports permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?

Les investisseurs sont informés sur la gestion extra-financière du fonds par les supports suivants :

- le présent **Code de transparence**, mis à jour à chaque cycle du label et à chaque évolution significative de la méthode ;
- la page du fonds sur le site de la société de gestion (https://www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-neo/), à partir de laquelle sont accessibles :

    - la **note méthodologique de la stratégie ESG** (cycle 3) et la **note méthodologique carbone** ;
    - le **document d'informations clés**, les **statuts** et la **note d'information** ;
    - le **bulletin trimestriel**, qui présente les évolutions du portefeuille, la situation financière et locative, et une rubrique ESG avec la note du fonds et sa progression depuis le début du cycle ;
    - le **rapport annuel**, dont l'annexe SFDR (informations périodiques Article 9) ;
    - le **rapport ESG annuel** du fonds : performances E, S et G, note de chaque actif, trajectoire carbone face à la trajectoire 1,5 °C, part des actifs performants et en progrès, fiches des actifs les plus et les moins performants et des plus importants en valeur, avec leurs plans d'amélioration (référentiel, critère 5.1) ;
    - la **plaquette commerciale**, présentant la philosophie et la stratégie d'investissement du fonds ;
    - la **politique d'exclusion** et la **politique d'engagement** auprès des parties prenantes, avec ses résultats annuels ;
- au niveau de la société de gestion : le **rapport Article 29** de la loi énergie–climat (stratégie d'investissement responsable, risques de durabilité, Taxonomie, principales incidences négatives, biodiversité), le **rapport PRI** et le **rapport de mission** du Groupe Novaxia, audité par un organisme tiers indépendant.

## Annexe. Historique des versions

| Version | Date | Modifications |
|---|---|---|
| **Édition 2024** | mars 2024 | code établi au renouvellement du label pour le cycle 2 (2024–2026) ; données au 31/12/2023 |
| **0.1 (projet)** | 2 novembre 2026 | édition établie pour le renouvellement du label au cycle 3 (2027–2029) : données au 31/12/2025 (rapport Article 29 2025, rapport ESG et rapport annuel 2025) ; description du fonds corrigée ; équipes et moyens actualisés ; grille du cycle 3 (30 critères) et valeur seuil 50,6 ; trajectoire 1,5 °C ; poches « en progrès » / « performants » du référentiel de 2024 ; changements de process des douze derniers mois ; contrôle à trois niveaux avec l'outil de consolidation ; supports d'information complétés |