

**ANNEXE : INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHE 1 A 4 BIS, 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 immobilier de recyclage urbain investit dans des actifs immobiliers obsolètes pour les mettre "en actifs en transition". 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 réalisera un minimum <b>d'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 effectuera un minimum <b>d'investissements durables ayant un objectif social</b>	<input type="checkbox"/> Il <b>promeut les caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale 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>



## Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

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 31.12.2022 le fonds est constitué de 93 % d'investissement durable et de 7 % de liquidités. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia Neo, hors liquidité, sont des investissements durables.

En effet, à 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 investit en répondant à l'**objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100% (hors liquidité)**, par l'exploitation durable d'actif sous gestion.

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

Pour chaque situation, une grille d'analyse ESG, établie sur la base de thématiques d'intervention permet d'obtenir une note d'évaluation ESG sur 100. Cette analyse ESG constitue une base pour la génération d'un **plan d'amélioration de l'actif immobilier**, en vue d'augmenter sa notation globale. Un plan d'amélioration pour chaque actif immobilier se concentrera sur les leviers d'action identifiés pour chaque critère lors de la phase d'évaluation (ou de due diligence). Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds Novaxia Neo : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia Neo](#).

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

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

Bien que 100% des actifs gérés en portefeuille soient éligibles à la Taxonomie de l'UE, Novaxia Investissement **travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours**.

**Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

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.

<b>Gestion d'actif En Exploitation</b>	Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)

La qualité ESG du fonds Novaxia Neo sera évaluée dans le temps via la consolidation d'indicateurs de performance selon des seuils issus de benchmarks sectoriels :

Projet de Construction	
<b>Domaine environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (%)
	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)
<b>Domaine social</b>	Espace de détente (en %)
	Proximité aux transports en commun (<500m)
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)

En plus de ces indicateurs d'impact, chaque thématique d'intervention sera adossée à des indicateurs de durabilité, suivis et mis à jour en fin d'année, rendant compte des éventuelles actions réalisées au cours de l'année dans le cadre du plan d'amélioration des actifs. Ces indicateurs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance, ainsi que leurs méthodologies associées, sont détaillés au sein d'une note méthodologique ESG accessible sur la page web de Novaxia Neo, à l'adresse suivante : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia Neo](#).

***Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas 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 concernant les incidences négatives	Élément de mesure	Explication	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.	Investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou fabrication de combustibles fossiles.	L'activité de Novaxia Neo consiste à acquérir des immeubles existants situés en métropoles. Ils n'auront pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
2	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Investissements dans des biens immobiliers non efficient énergétiquement.	Novaxia Neo vise une stratégie <i>Best in Progress</i> : Acquérir des actifs immobiliers existants pouvant être peu efficace énergétiquement. Le fonds travaille à positionner l'actif immobilier sur une trajectoire alignée avec les Accords de Paris.
3	Artificialisation des sols (%)	Part de la pleine terre générée grâce au projet de recyclage urbain par rapport à la surface totales des parcelles de tous les actifs.	Imperméabilisation et suppression de surface naturelle de pleine terre par la construction de bâtiments.	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.

*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, 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 ?

Oui

Non

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.

Les principales incidences négatives (PAI) sont détaillées pour le fonds Novaxia Neo au sein du rapport [SFDR – Risques de durabilité](#) de Novaxia Investissement et du [Rapport LEC](#), accessibles publiquement sur son site internet



## Quelle stratégie d'investissement de ce produit financier suit-il ?

La politique de gestion et d'investissement de Novaxia Neo s'appuie sur l'objectif de réduction de l'empreinte carbone du parc immobilier existant en France et dans les pays de l'OCDE sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Novaxia NEO applique une stratégie « Best-in-Progress », les investissements sont ciblés sur des bâtiments peu performants, puis les équipes de Novaxia Investissement travaillent à les améliorer pour **rejoindre une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »)**.

La stratégie d'amélioration des bâtiments de Novaxia Neo s'applique au trois composantes ESG, déclinés dans des plans d'actions pragmatiques qui permettent d'agir sur différents aspects, tels que l'amélioration de la performance énergétique, la gestion de l'eau, les mobilités douces, la gestions des déchets ou encore les pratiques durables des prestataires.

Lorsque la stratégie de réversibilité de l'actif est étudiée, la société de gestion Novaxia Investissement s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 liés aux travaux de recyclage du bâtiment.

### **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

En cohérence avec les statuts de Novaxia Neo, la sélection des actifs immobiliers dans lesquels investir est fondée sur la prise en compte des éléments suivants :

- **Acquisition d'un actif locatif** sur le long terme, majoritairement des bureaux ou des hôtels et des résidences gérées (étudiants, seniors, tourisme...);
- Principalement, **localisation dans des villes et territoires de plus de 200.000 habitants**, d'ores et déjà établis, ou susceptibles de devenir des pôles de compétitivité économique et engagés dans des projets de modernisation, d'extension ou de construction d'infrastructures de transports urbains écologiques, durables et efficaces.
- **La réversibilité du bâtiment est systématiquement étudiée** pour assurer son adaptation à l'évolution des marchés tout en luttant contre son obsolescence dans le cadre d'une politique d'évaluation de l'impact social.

Afin de contrôler l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, selon les poches, Novaxia Neo vise à aligner sur une trajectoire Accord de Paris les sites acquis, via la démarche *best-in-progress*.

Sur le plan méthodologique, les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement du fonds Novaxia Neo sont regroupés en **3 piliers et déclinés en 17 thématiques clés**. Une **grille d'analyse ESG** développée à partir de ces thématiques et selon chaque typologie d'actif permet de piloter la progression de l'actif dans l'atteinte des objectifs visés par la stratégie d'investissement du fonds. L'analyse systématique de l'ensemble des données de chaque actif permet également des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG à l'échelle de chaque actif. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG est mise à jour régulièrement afin de suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier. Les critères ESG et la grille d'analyse ESG sont expliqués de manière détaillée dans la note méthodologique du fonds Novaxia Neo accessible publiquement sur sa page web : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia Neo](#).

Par ailleurs, la **méthodologie d'analyse** associée à la grille de notation ESG est **directement appliquée dans la construction du portefeuille**. Cette évaluation initiale sert de support à l'équipe ISR en vue du Comité d'investissement, le support est intégré au dossier d'acquisition préparé par le Responsable d'investissement. Sur la base de l'évaluation ESG préalablement menée, le Comité d'investissement émet ensuite un avis (oui/non/ajourné) relatif à la pertinence du dossier d'acquisition par rapport à la stratégie ISR de Novaxia Investissement et plus particulièrement à celle de Novaxia Neo. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG est mise à jour annuellement pour suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier.

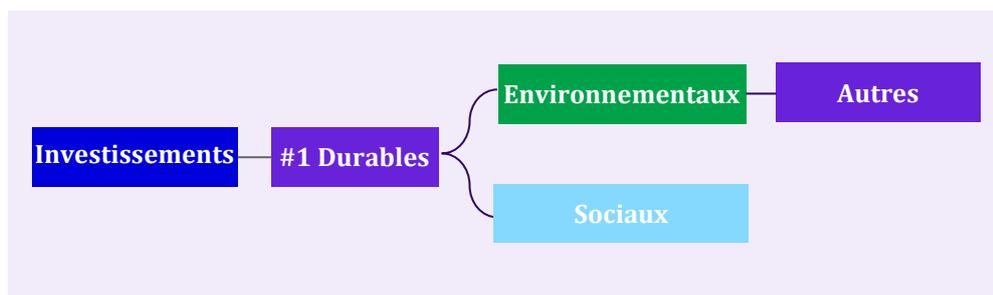
### **Quelle est la politique suivie pour évaluer les bonnes pratiques de gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

A l'inverse des enjeux environnementaux et sociaux qui sont considérés à l'échelle du bâtiment ou du projet immobilier, les enjeux de gouvernance doivent être évalués à l'échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier. Novaxia Investissement s'engage

ainsi par le choix de ses prestataires de travaux, mais également en agissant tout au long de la relation avec ces derniers. Les pratiques en matière de gouvernance des prestataires et des gestionnaires des biens immobiliers entreront en considération dans la grille d'évaluation ESG de chaque actif à l'acquisition et tout au long de son cycle de vie.



### Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?



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 liquidité, sont des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.

### Comment l'utilisation des produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable. Le fonds Novaxia Neo n'utilise pas de produits dérivés.



## Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours à la Taxonomie européenne. A date, 100% des actifs gérés en portefeuille par Novaxia Neo y sont éligibles, s'agissant d'investissement en valeurs immobilières uniquement, 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'objectif des travaux en cours est de déterminer le degré d'alignement à la Taxonomie, et de permettre l'évaluation des critères d'examen technique.

A noter que 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 énergétique alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »). 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.

Novaxia Neo vise une cible minimum d'alignement de 5% à partir du 31/12/2024.

Au 31/12/2021, l'alignement des investissements sur la Taxonomie, **hors obligations souveraines\*** :



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

**Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

- Oui
- Gaz fossile                       Energie nucléaire
- Non

**Quelle est la part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?**

La nature des investissements du fonds Novaxia Neo (notamment, développement immobilier, acquisition et propriété de bâtiments) ne couvre pas des activités transitoires et/ou habilitantes au sens de la Taxonomie.



**Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?**

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement des encours (investissements immobiliers directs) du fonds Novaxia Neo à la Taxonomie européenne. Cependant, les investissements (hors immobilier direct) du fonds Novaxia Neo ne sont pas alignés à date.



**Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif 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 sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non Durables », quelle est leur finalité et existe-t-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 liquidité qui correspond au 31.12.2022 à 7% de son portefeuille et sera investi dans des actifs immobiliers avec objectif de durabilité en 2023.

---

<sup>1</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 \(RTS\)](#)



**Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

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



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur sa page internet dédiée : [Novaxia Neo](#).