



Reporting ESG

2022

A large, stylized leaf graphic in a light teal color, positioned behind the text. The leaf has a central vein and a pointed tip, with a soft, semi-transparent appearance.

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

Une vision



**Mathieu
Descout
Président**

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

En choisissant Novaxia Neo, vous avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. Grâce à votre investissement, vous contribuez à réinventer la ville et à repenser les usages des bâtiments.

La politique d'investissement de Novaxia Neo vise à investir dans des actifs immobiliers tout en améliorant leur évaluation ESG durant la phase de gestion : amélioration de la notation environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) pour tous les actifs du portefeuille.

Faire progresser les actifs sous gestion

Dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue, 100% des actifs sous gestion recevront une évaluation ESG. Elle sera réalisée par un partenaire externe lors de l'année suivant l'acquisition. Elle permettra de constituer une note ESG et d'établir un plan d'action visant à son amélioration. Novaxia Investissement évalue les 17 critères (énergie, carbone, eau, déchets, transport, etc.) qui constituent la performance ESG de chaque actif de la SCPI. Nous visons à réduire leur impact environnemental et à lutter contre leur obsolescence.

5 objectifs de performance ESG

Nous avons fixé 5 objectifs de performance couvrant les 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) :

1) Atténuation au changement climatique : Recycler des passoires thermiques en bâtiments à faible consommation énergétique ;

2) Répondre à la pénurie de logements; Répondre à la pénurie de logements dans les métropoles par la transformation d'actifs immobiliers obsolètes (bureaux ou friches) en logements ;

3) Créer des logements en poursuivant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) grâce au recyclage urbain ;

4) Développer l'occupation temporaire sur nos projets immobiliers lors de la phase de vacance au bénéfice d'acteurs de l'économie sociale et solidaire ;

5) Intégrer des clauses d'insertion dans les contrats de travaux pour développer la cohésion sociale en facilitant la réintégration sociale et professionnelle de personnes en difficulté.

La performance durable comme performance de fonds

100% des 30 actifs immobiliers de la SCPI Novaxia NEO est investi en 2022 contribuent à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique au sens de la Taxonomie Européenne.

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

La SCPI du plan B

Novaxia Investissement poursuit sa stratégie d'investissement, pour le compte de Novaxia NEO, orientée vers l'acquisition d'actifs réversibles. La réversibilité est systématiquement étudiée : si à l'issue du bail un actif ne trouve plus preneur, il peut être recyclé, notamment en logements. C'est un moyen supplémentaire de créer de la valeur potentielle et de s'adapter à la demande du marché d'aujourd'hui et de demain par le recyclage urbain.

Investissement dans des fonds ISR

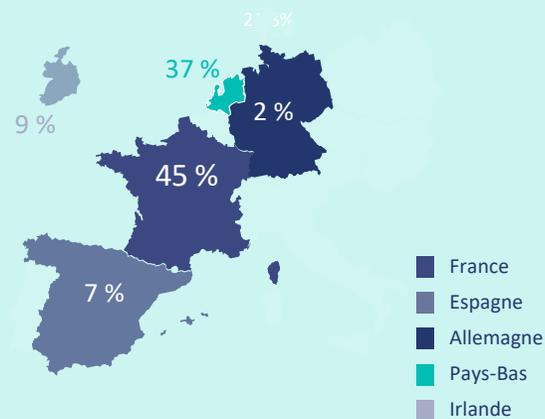
30

ACTIFS IMMOBILIERS

193 253 m²

DE SURFACE TOTALE

Présence* de Novaxia Neo en France et à l'international



Répartition* par secteur d'activité



Bureau
89 %



Hôtel
2 %



Activité
9 %

Chaque typologie d'actif est catégorisée dans des référentiels de consommations énergétiques distinctes.

*% par valeur d'actif

Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

53 / 100

+ 13

VS EVALUATION INITIALE

L'impact carbone du portefeuille estimé (scope 1 et 2) est estimé à 318 tCO₂ par an.

Les actifs du portefeuille sont situés en moyenne à 249 m des transports en commun, à presque 50 % ferrés.

0% des actifs contribuent à l'exploitation des énergies fossiles ²

23% des actifs ont été équipés en 2022 de capteurs pour optimiser leur consommation énergétique

DOMAINE ESG	CRITÈRE		VALEUR A L'ACQUISITION	VALEUR disponible au 31/12/2022 ³
Environnement	Performance énergétique (kWh _{EF} /m ² .an)	Bureau	170	170
		Activité	509	491
		Hôtel	170	170
Environnement	Performance énergétique (kgCO ₂ e /m ² .an)	Bureau	36	36
		Activité	33	30
		Hôtel	47	47
Social	Proximité aux transports en commun (<500m) ¹		100 %	100 %
Social	Espaces de détente		96 %	96 %
Gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR		56 %	56 %

¹ Indicateur de surperformance par rapport à une étude sur l'accessibilité des transports en commun (1^{er} sur les 2 du fonds)

² Activités d'extraction, stockage, transport ou manufacture de combustible

³ Les valeurs de consommations énergétiques sont basées sur les données de 2021, les données 2022 n'étant pas encore disponibles

Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisé par m² pour les indicateurs énergétiques

La transition c'est améliorer ce qui existe déjà

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR au 31/12/2022	RÉFÉRENCES
ENVIRONNEMENT	Consommation moyenne du parc de bureau en kWhEP/m ² .an	281 kWhEP/m ² .an	Moyenne France = 307 (OID) Top15% = 169 (OID)
	Consommation moyenne du parc de bureau en kWhEF/m ² .an	170 kWhEF/m ² .an	Moyenne France = 146 (OID) Cible Décret tertiaire 2030 = 133 (moyenne NEO ²)
	Raccordement Energie renouvelable (% actifs raccordés)	15 %	14 % (GRESB)
SOCIAL	→ Proximité aux transports en commun → % mode de transport ferré	→ 249 m → 47 %	N/A
GOUVERNANCE	Part d'actifs gérés par un Green Manager (prestataire technique dédié aux questions ESG) ou audité par un prestataire technique avec un plan d'action ESG	23 / 30	N/A
	Part d'actif avec un système automatique de remonté des données de consommation d'énergie et eau ¹	23 %	N/A

¹ Indicateur de surperformance par rapport à des benchmarks sur le % d'immeubles disposant d'un dispositif de pilotage des conso énergétiques publiés en 2022 (2^{ème} sur els 2 du fonds)

² Sur la base des projets en France embarqués sur le fonds Novaxia NEO au 31/12/2022

Un objectif commun au service de la performance

Pour un actif Novaxia NEO, le calcul de la performance financière ne se conçoit pas sans être le calcul de la performance énergétique.

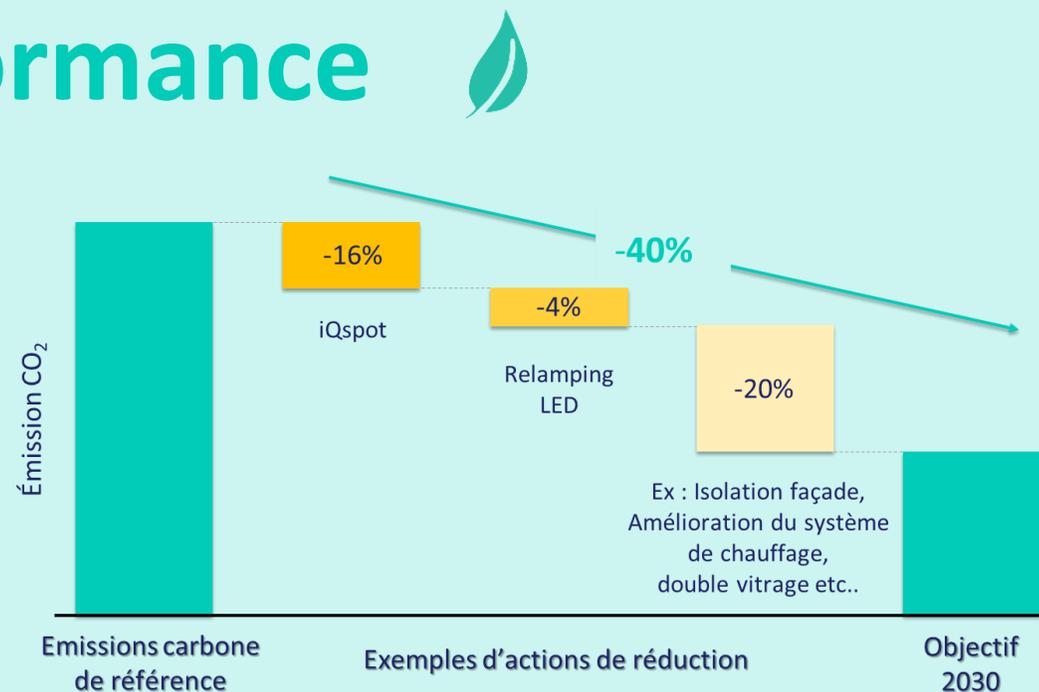
Quel point commun entre Décret Tertiaire, Taxonomie, SFDR et Article 9, Label ISR ?

L'objectif : Atténuer l'impact de l'immobilier sur le changement climatique.

Un bâtiment performant énergétiquement, c'est un bâtiment qui consomme moins et donc qui résistera aux aléas climatique, pour assurer le confort des locataires.

L'ensemble des critères extra-financiers appliqués à Novaxia NEO visent à réduire les émissions carbone des actifs, pour dessiner une trajectoire de fonds conforme à l'Accord de Paris qui vise à limiter la hausse des températures moyennes entre 1,5°C et 2°C et assurer une trajectoire financière résiliente.

Avec Novaxia NEO, améliorer un actif pour atténuer le changement climatique, ce n'est pas un plus, c'est un tout.



Pourquoi 40% ?

40%, c'est l'objectif européen de réduction de l'empreinte carbone de l'immobilier pour contenir le changement climatique et limiter la hausse des températures moyennes entre 1,5°C et 2°C.

En France, cet objectif a été traduit dans la loi par le Décret Tertiaire et incite les gestionnaires d'immeubles à mettre en œuvre des améliorations sur leurs bâtiments pour les rendre plus performants. Novaxia Neo étant une SCPI européenne, notre volonté est d'étendre cette initiative française à l'ensemble de nos actifs européens.

La stratégie pour rendre bien vos biens



En 2022, la trajectoire de Novaxia NEO se dessine avec la mise en œuvre des actions préconisées par les auditeurs techniques pour augmenter la performance des actifs.

First Step

- Monitorer les consommations de nos actifs avec iQSpot
- Sensibiliser et accompagner les locataires vers une gestion optimale de leur immeuble

Et ensuite ?

- Mettre en œuvre les travaux pour la réalisation des actions d'amélioration des bâtiments telles que le renouvellement des équipements de chauffage, le relamping en LED, les travaux d'isolation des murs ou des toits ou encore l'investissement dans de la production d'énergies renouvelables.



Zoom sur une action réalisée

À Brême, en 2022 l'une de nos premières actions a été l'installation d'une climatisation réversible en remplacement d'une installation défectueuse. A cette première action, s'ajouteront :

- La mise en place d'une GTB pour piloter et optimiser le système de chauffage et climatisation
- La mise en place de détecteurs de présence et de luminosité pour optimiser les éclairages
- La rénovation des fenêtre pour améliorer l'isolation des chambres.

Qu'est-ce que la solution iQspot ?

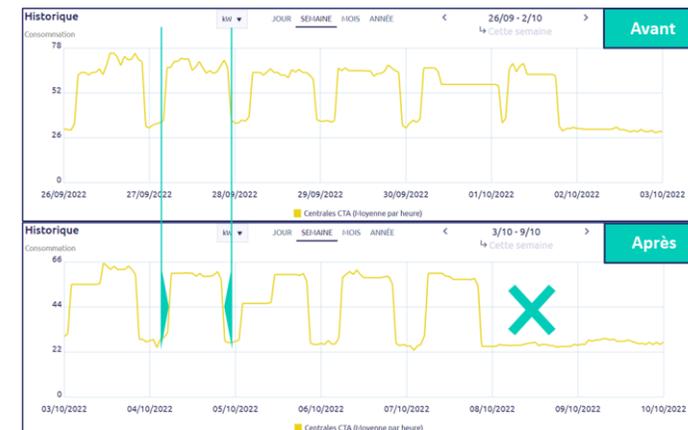
iQSpot collecte et agrège en continu les données émises par des capteurs installés sur les compteurs (eau, gaz, électricité, réseaux chaud/froid...). Cette solution vise à :

- Renforcer la relation avec nos locataires et les impliquer dans cette démarche ESG vertueuse
- Suivre l'activité des actifs et piloter les indicateurs de performance énergétique pour réduire les consommations et donc l'empreinte carbone du portefeuille, avec le moins de budget travaux possible
- Être conforme au label ISR (reporting annuel des consommations d'énergie et eau)
- Pour les immeubles en France : respecter le Décret Tertiaire (-40% réduction d'énergie d'ici 2030)



Zoom sur l'actif de Cergy

Après 3 mois d'analyse du profil de consommations de la centrale de traitement de l'air (CTA) du bâtiment, notre partenaire iQSpot a démontré au locataire que le paramétrage du système n'était pas adapté à ses besoins. La CTA était paramétrée pour fonctionner entre 5h et 22h du lundi au samedi, tandis que le locataire nécessite un fonctionnement entre 6h et 20h du lundi au vendredi. Grâce à ce nouveau paramétrage, le locataire réduira de 102 MWh sa consommation annuelle pour la CTA, ce qui revient à une économie de plus de 15 K€/an et de près de 6 tCO2/an.



Prochaines étapes ?

Continuer de déployer cette solution à l'ensemble de nos locataires du parc immobilier de Novaxia NEO afin de les accompagner à piloter leurs consommations d'énergie et d'eau dans ce contexte actuel de flambée des prix.

En 2022, 23 % des actifs ont déjà été équipés, en 2023, ce sera 100% de ce périmètre.

Des données ordonnées

ACTIFS en cours de définition d'un plan d'actions ESG

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS
Louveciennes, Princesse	Bureau
Evry, Cathédrale	Bureau
Tours, Stendhal	Bureau
Rueil-Malmaison, Bonaparte	Bureau
Boulogne, Sèvres	Bureau
Dublin, St Stephen Green House	Bureau
Utrecht, Daalsesingel	Bureau
Utrecht, Papendorpseweg	Bureau
La Hague, Neuhuystake	Bureau
La Hague, Churchillplein	Bureau
Rotterdam, Shouwburgplein	Bureau
Hilversum, Stationsollein	Bureau

Evaluation minimale Bureau = 51

Evaluation ESG minimale Hôtel = 66

ACTIFS AUDITÉS PAR UN PRESTATAIRE TECHNIQUE, ayant un plan d'actions ESG d'amélioration en cours de mise en œuvre

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2022 (/100)	Evolution
Brême, Burgemeister	Hôtel	46	54	+ 8
Nantes, Chypre	Bureau	56	72	+ 16
Nanterre, Port	Activité	24	40	+ 16
Labège, Innovation	Bureau	52	70	+ 18
Pau, Tiredous	Bureau	47	63	+ 16
Cergy, Béguines	Activité	40	62	+ 22
Madrid, Rufino	Bureau	41	57	+ 16
Versailles, Postes	Bureau	41	57	+ 16
Hilversum, Marathon	Bureau	39	60	+ 21
Hoofddorp, LS	Bureau	50	58	+ 8
Ermont, Louis Armand	Bureau	49	71	+ 22
Barcelone, City Park_Fujitsu	Bureau	50	66	+ 8
Madrid, Las Rozas	Bureau	30	46	+ 16
Amstelveen, BergeMeester	Bureau	47	55	+ 8
Beynost, Chat Botté	Bureau	37	53	+ 16
Gif-Sur-Yvette, Leclerc	Bureau	47	63	+ 16
Barcelone, City Park_D	Bureau	50	66	+ 8
Barcelone, City Park_Berlin	Bureau	52	68	+ 8



Les 5 top

Chypre, Nantes, Bureaux, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSIBILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



72
SUR
100

+16 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

Environnement :

- Installation IQSpot pour piloter les consommations et les réduire de 15% en 2023

Gouvernance :

- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	96 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	6 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG



Les 5 top

Louis- Armand, Ermont, Bureaux, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSIBILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



71
SUR
100

+ 22 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

Environnement :

- Installation IQSpot pour piloter les consommations et les réduire de 15% en 2023

Gouvernance :

- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	77 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	5 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG



Les 5 top

Innovation, Labège, Bureaux, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSIBILITÉ POTENTIELLE



70
SUR
100

+18 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

Environnement :

- Installation IQSpot pour piloter les consommations et les réduire de 15% en 2023

Gouvernance :

- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	125 kWh _{Ef} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{Ef} /m ² . an
Performance environnementale	8 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG



Les 5 top

City Park Berlin, Barcelone, Bureaux, Espagne



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSIBILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



68

SUR

100

+16 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

Environnement :

- Installation IQSpot pour piloter les consommations et les réduire de 15% en 2023

Gouvernance :

- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	83 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	20 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG



Les 5 top

City Park Paris E, Barcelone, Bureaux, Espagne



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSIBILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



66
SUR
100

+16 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

Environnement :

- Installation IQSpot pour piloter les consommations et les réduire de 15% en 2023

Gouvernance :

- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	115 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	28 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

Papendorpseweg, Utrecht Bureaux, Pays-Bas



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSIBILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



51
SUR
100

+ 8 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

L'actif doit être audité par un prestataire technique au T1 2023. Cela permettra la réalisation d'un plan d'actions

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	235 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	68 kgCO ₂ e/m ² .an **	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

** La mission de transition de l'actif par l'application d'un plan d'action vise de réduire cette valeur pour l'amener vers les critères NEO.



St Stephen Green House, Dublin, Bureaux, Irlande



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSIBILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



42

SUR

100

+ 8 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

L'actif doit être audité par un prestataire technique au T1 2023. Cela permettra la réalisation d'un plan d'actions

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	197 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	38 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

Béguines, Cergy, Bureaux, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO
REVERSIBILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



62
SUR
100

+22 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :
Environnement :
 - Installation IQSpot a permis de les réduire de 15 % en 2023
 - Changement des équipements pour réduire les consommations
Gouvernance :
 - Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	152 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	10 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

Bonaparte, Rueil-Malmaison Bureaux, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSABILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



66
SUR
100

+ 22 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

Environnement :

- Installation IQSpot pour piloter les consommations et les réduire de 15% en 2023

Gouvernance :

- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	134 kWh _{Ef} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{Ef} /m ² . an
Performance environnementale	9 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

Postes, Versailles, Bureaux, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSABILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



57
SUR
100

+16 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

Environnement :

- Installation IQSpot pour piloter les consommations et les réduire de 15% en 2023

Gouvernance :

- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	161 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	29 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG



Stendhal, Tours, Bureaux, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO
RÉSILIENCE DE BUREAUX DANS UNE MÉTROPOLE



35
SUR
100

+ 8 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :
Environnement :
- Installation IQSpot pour piloter les consommations et les réduire de 15% en 2023
Gouvernance :
- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	171 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	11 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG



Churchillplein, La Hague, Bureaux, Pays-Bas



DANS LA STRATÉGIE DE NEO
RÉSILIENCE DE BUREAUX DANS UNE MÉTROPOLE



36
SUR
100

+ 8 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :
L'actif doit être audité par un prestataire technique au T1 2023.
Cela permettra la réalisation d'un plan d'actions

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	181 kWh _{EF} /m ² .an	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	55 kgCO ₂ e/m ² .an **	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

** La mission de transition de l'actif par l'application d'un plan d'action vise de réduire cette valeur pour l'amener vers les critères NEO.



Princesse, Louveciennes, Bureaux, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO
RÉSILIENCE DE BUREAUX DANS UNE MÉTROPOLE

37
SUR
100

+ 8 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :
L'actif doit être audité par un prestataire technique au T1 2023.
Cela permettra la réalisation d'un plan d'actions



INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	288 kWh _{EF} /m ² .an **	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	46 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

** La mission de transition de l'actif par l'application d'un plan d'action vise de réduire cette valeur pour l'amener vers les critères NEO.



Neuhuystakes, La Hague, Bureaux, Pays-Bas



DANS LA STRATÉGIE DE NEO
RÉSILIENCE DE BUREAUX DANS UNE MÉTROPOLE



38
SUR
100

+ 8 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

L'actif doit être audité par un prestataire technique au T1 2023. Cela permettra la réalisation d'un plan d'actions

* L'actif a été acquis fin 2022

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	259 kWh _{EF} /m ² .an **	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	50 kgCO ₂ e/m ² .an	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent des clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

** La mission de transition de l'actif par l'application d'un plan d'action vise de réduire cette valeur pour l'amener vers les critères NEO.



Les 5 top

Rue du Port, Nanterre, Data Center, France



DANS LA STRATÉGIE DE NEO

REVERSIBILITÉ POTENTIELLE EN LOGEMENTS



40

SUR

100

+ 16 VS EVALUATION INITIALE

PLAN D'AMÉLIORATION :

Environnement :

- Optimisation des consommations énergétiques
- Amélioration de l'enveloppe de l'actif

Gouvernance :

- Mettre à disposition des locataires un guide de bonnes pratiques

INDICATEURS D'IMPACT	EVALUATION ESG DE L'ACTIF	CRITÈRE MINIMAL DE NEO
Performance énergétique	2 199 kWh _{EF} /m ² .an **	Entre 150 et 250 kWh _{EF} /m ² . an
Performance environnementale	141 kgCO ₂ e/m ² .an **	Entre 20 et 50 kgCO ₂ e /m ² .an
Proximité aux transports en commun	<500m	<500m
Espace de détente	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants	L'actif dispose d'espace de détente pour les occupants
Relations prestataire	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG	Les contrats d'exploitation de l'actif n'intègrent pas de clauses spécifiques à la démarche ESG

** La mission de transition de l'actif par l'application d'un plan d'action vise de réduire cette valeur pour l'amener vers les critères NEO.

Gestion des risques



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

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

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

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



Risques physiques liés à la perte de biodiversité

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



Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire

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



Vous voulez connaître tous les détails ?
Ou vous avez tout simplement une insomnie ?
(Re)découvrez la note d'information de NEO.

HOP

États des lieux des aléas

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

Alignement à la Taxonomie Verte Européenne

Comment la stratégie Novaxia NEO rime avec Taxonomie ?

Le fonds Novaxia NEO contribue principalement à l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique**, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (adaptation aux changements climatiques, utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, transition vers une économie circulaire, prévention et la réduction de la pollution, protection, restauration de la biodiversité et des écosystèmes) en suivant le principe dit DNSH, «Qui n'impacte pas négativement », et respecte les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Pour être alignée à la Taxonomie européenne, Novaxia NEO investit dans des bâtiments peu performants pour les améliorer et les rendre conformes aux critères définis par le règlement Taxonomie, par des actions concrètes d'optimisation et d'amélioration énergétique, pour atténuer leur impact climatique et assurer la résilience de ces bâtiments.



Quels objectifs d'alignement à la Taxonomie du fonds Novaxia NEO ?

% à date	% potentiel 2024*	% minimum
0 %	11 %	11 %

* sur la base des actions et préconisations engagées

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

- Un ratio entre portant sur l'ensemble des projets portés par le fonds par rapport aux **critères** définis par la Taxonomie :
- Un projet immobilier est considéré comme aligné à la Taxonomie s'il **répond aux critères de** :
 - **Performance énergétique au top 15% du parc immobilier similaire**
 - **Mise en œuvre du pilotage des consommations énergétique**
 - **D'étude de de plan d'action d'adaptation au changement climatique**

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



Novaxia | **NEG**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 851 989 566, ayant reçu visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°19-13 en date du 14 juin 2019

Novaxia
investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 € de capital social pour Novaxia Investissement, RCS Paris 802 346 551, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP 14000022 en date du 08/07/2014