

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

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

**Nom du produit :**

Novaxia R

**Identifiant de l'entité juridique :**

Novaxia Investissement

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.

## Objectif d'investissement durable

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●● <input checked="" type="checkbox"/> Oui	●○ <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : 90% (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 checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : entre 5 et 10% (hors liquidités)	<input type="checkbox"/> Il <b>promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de __% d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> Avec un objectif social</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais <b>ne réalisera pas d'investissements durables.</b>



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

Le produit financier Novaxia R, 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**.

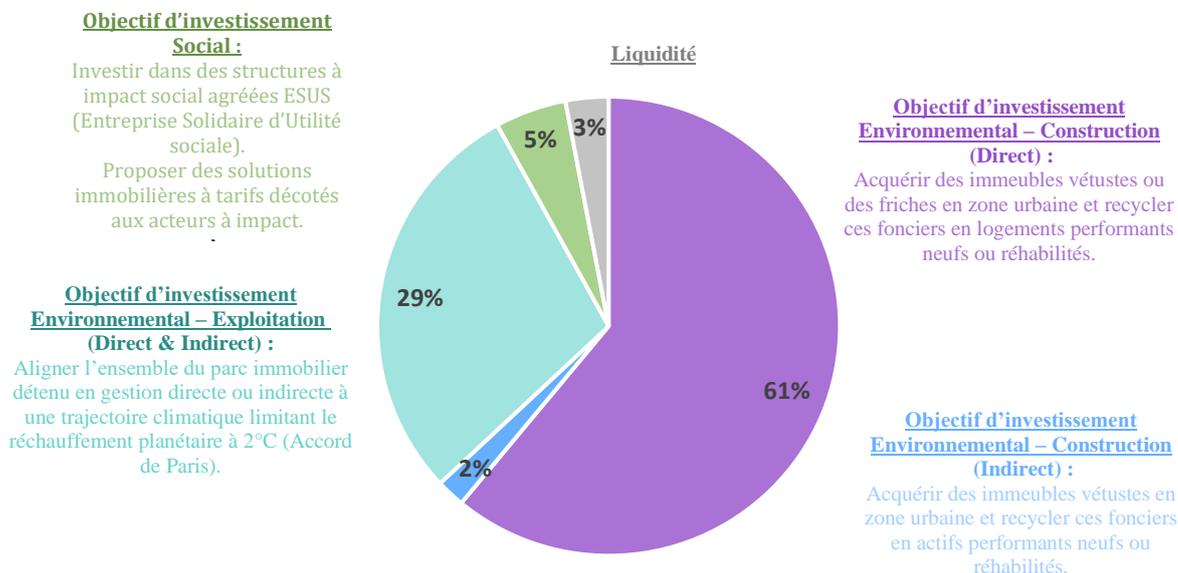
Le fonds est constitué de 90% d'investissement durable et d'une poche réglementaire de liquidité qui s'élèvera à 10% d'ici trois ans. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia R, hors liquidité, sont des investissements durables.

A travers son investissement dans le **recyclage urbain**, Novaxia R se donne pour objectif de contribuer à la **réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier**, tout en garantissant des projets respectant un **objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN)** et permettant de **répondre à la pénurie de logements**. Novaxia R permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières **au bénéfice du plus grand nombre**.

Pour ce faire, Novaxia R est constitué de plusieurs poches d'actions immobilières répondant à différents objectifs environnementaux ou sociaux, à savoir :

- **Objectif d'investissement Environnemental : 90%**
  - Environ 60% : Développement Recyclage Urbain.  
L'objectif de ces investissements est d'acquérir des immeubles vétustes en zone urbaine et de recycler ces fonciers en immeubles de logements collectifs performants neufs ou réhabilités.
  - Environ 30% : Exploitation durable d'actif sous gestion.  
L'objectif de ces investissements est d'aligner l'ensemble du parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C (Accord de Paris). Cette poche à vocation à diminuer dans le temps au profit de la poche de projet de développement.
- **Objectif d'investissement Social : 5-10%**
  - Entre 5 et 10% : Entreprises ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Social).  
L'objectif de ces investissements est d'investir dans des structures solidaires à impact social agréées ESUS.

La répartition des investissements réalisés par Novaxia R au cours de la période 2022 est présentée sur le schéma ci-dessous.



Novaxia R investit donc dans des projets de construction détenus en direct et également dans des projets de construction détenus en indirect, via l'investissement dans le produit financier **Novaxia ONE**. L'investissement dans les projets d'exploitation durable se fait via l'investissement dans la SCPI **Novaxia NEO**.

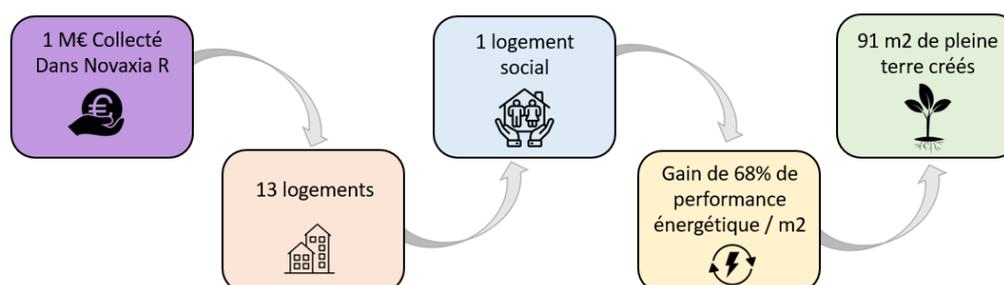
Par conséquent, **l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia R a été atteint** sur la période 2022 : **95 %** de ses investissements durables suivent un objectif environnemental (hors liquidité) et **5 %** suivent un objectif social (hors liquidité). Ainsi, **100% des investissements du fonds Novaxia R, hors liquidité, sont des investissements durables**.

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

Lors de la période 2022, les investissements réalisés par le fonds Novaxia R ont permis de mettre en production **7 953 logements**, dont **712 logements sociaux** en convertissant des fonciers obsolètes en bâtiments performants. Le recyclage urbain permet de transitionner des immeubles énergivores **en améliorant l'efficacité énergétique au mètre carré** de plus de 68% en moyenne. Ces opérations n'artificialisent aucun espace naturel, agricole ou forestier, et au contraire, **en créeront 54 744 m<sup>2</sup> de pleine terre** en zone urbaine.

*NB : Cette synthèse prend en compte les investissements indirects de Novaxia R dans Novaxia One et Novaxia Neo.*

Cela signifie donc que l'argent collecté puis investi par le fonds Novaxia R a permis de réaliser un impact positif important sur l'environnement et la société.



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

	Résultats Stock 2022 - Novaxia R	Référence
Nombre de logements créés	7 691	N/A
Nombre de logements sociaux créés	667	N/A
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	245	Moyenne logement France (OID) = 183
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	77	Cible RE 2020 = 76
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	+ 52 790	N/A <sup>1</sup>

Par ailleurs, Novaxia R a également investi à **2%** dans des projets de construction détenus en indirect via le produit **Novaxia ONE** et à **29%** dans des projets en gestion indirect via la SCPI **Novaxia NEO**. Les performances de ces fonds en termes de **stratégie Article 9** sont présentées ci-dessous :

	Résultats Stock 2022 - Novaxia ONE	Référence
Nombre de logements créés	4 625	N/A
Nombre de logements sociaux créés	791	N/A
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	229	Moyenne logement France (OID) = 183 Moyenne bureau France (OID) = 146
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	76	Cible RE 2020 = 76
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	+ 34 456	N/A <sup>i</sup>

	Résultats Stock 2022 - Novaxia NEO	Référence
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	202	Moyenne France = 146 (OID) Cible Décret tertiaire 2030 = 133 (moyenne NEO) Top15% = 169 (OID)
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	196	
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	37	Moyenne France = 12 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (OID)
Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	35	

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

		Résultats Stock 2022 - Novaxia R	Référence
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	26	Moyenne logement France (OID) = 38
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	6	Cible RE 2020 = 6
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	446	N/A <sup>ii</sup>
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	2	N/A <sup>iii</sup>
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)	0% / 0h*	N/A <sup>iv</sup>

\* L'ensemble des actifs portés en direct par le fonds Novaxia R ne sont pas encore en phase travaux et donc n'ont pas encore pu réaliser d'insertion professionnelle.

Les résultats de performance de la **stratégie ESG** des fonds **Novaxia ONE** et **Novaxia NEO** dans lesquels Novaxia R a investi respectivement **2%** et **29%** sont présentés ci-dessous.

		Résultats Stock 2022 – Novaxia ONE	Référence
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	24	Moyenne logement France (OID) = 38 Moyenne bureau France (OID) = 12
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> .an)	6	Cible RE 2020 = 6
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	496	N/A <sup>ii</sup>
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	4	N/A <sup>iii</sup>
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures) *	17% / 2 230h	N/A <sup>iv</sup>

\* La majorité des actifs portés en direct par le fonds Novaxia One ne sont pas encore en phase travaux et donc n'ont pas encore pu réaliser d'insertion professionnelle.

		Résultats Stock 2022 – Novaxia NEO	Référence
<b>Domaine environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	15 %	14 % (GRESB)
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	N/A <sup>ii</sup>
	Espace de détente (en %)	96 %	N/A
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	56 %	N/A

### ... et par rapport aux périodes précédentes ?

La comparaison des indicateurs de performance de la **stratégie Article 9** par rapport à l'année 2021 sont présentés ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour le flux 2022, à savoir les performances de l'ensemble des nouveaux projets acquis en 2022, par rapport au stock de projets inclus dans le portefeuille de Novaxia R au 31.12.2021.

	Résultats Stock 2021 - Novaxia R	Résultats Flux 2022 - Novaxia R
Nombre de logements créés	1 469	+ 6 222
Nombre de logements sociaux créés	0	+ 667
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	205	251
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	77	77
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	773	+ 52 017

	Résultats Stock 2021 - Novaxia ONE	Résultats Flux 2022 - Novaxia ONE
Nombre de logements créés	2 530	+ 2 095
Nombre de logements sociaux créés	421	+ 370
Performance énergétique de l'existant (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	227	231
Performance énergétique visée (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	76	76
Bilan Pleine terre (m <sup>2</sup> )	20 625	+ 13 932

	Résultats Stock 2021 - Novaxia NEO	Résultats Flux 2022 - Novaxia NEO
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	247	176
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	234	175
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	31	33
Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	40	36

La comparaison des autres indicateurs de la **stratégie ESG** du fonds Novaxia R sur le flux 2022 par rapport au stock de l'année 2021 sont présentés ci-dessous :

		Résultats Stock 2021 - Novaxia R	Résultats Flux 2022 - Novaxia R
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	26	26
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	6	6
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	475	489
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	1	+ 1
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)	0% / 0h	0% / 0h

		Résultats Stock 2021 - Novaxia ONE	Résultats Flux 2022 - Novaxia ONE
<b>Domaine environnemental</b>	Performance environnementale de l'existant (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	24	22
	Performance environnementale visée (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	6	6
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	501	487
<b>Domaine gouvernance</b>	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	4	0
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)	17% / 2 230h	0% / 0h

		Résultats Stock 2021 - Novaxia NEO	Résultats Flux 2022 - Novaxia NEO
<b>Domaine Environnemental</b>	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	10 %	17 %
<b>Domaine social</b>	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	100 %
	Espace de détente (en %)	100 %	96 %
<b>Domaine gouvernance</b>	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	67 %	56%

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

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

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

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

#	Indicateurs concernant les incidences négatives	Élément de mesure	2021	2022	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1/a*	Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%	0%	L'activité de Novaxia R consiste à développer des projets immobiliers résidentiels à partir de fonciers tertiaires obsolètes (bureaux / écoles / locaux commerciaux). Ils n'ont pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			0%	0%	
2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	100%	100%	La stratégie <i>Best in Progress</i> du fonds Novaxia R vise à acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia R. De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par le l'obtention du permis de construire, la durée d'exposition à un actif immobilier inefficace énergétiquement durera le temps de la phase de portage qui court entre 1 et 3 ans.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (PC déposé)	11%	32%	
3/a*	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale avant projet (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	97%	91%	La stratégie d'investissement de Novaxia R dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia R recycle du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
3/b*		Part de surface non-végétale après projet de recyclage urbain (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	81%	74%	

\*Chaque PAI est pris en compte à l'acquisition (1/a, 2/a et 3/a) et réévalué au regard de la mise en œuvre de la stratégie *Best in Progress* du fonds (1/b, 2/b et 3/b).

*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 ?**

L'intégration des incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion du portefeuille du fonds Novaxia R 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 R 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.

Par exemple, en vue de limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols, le produit financier Novaxia R suit une politique ZAN+, c'est-à-dire qu'il s'engage à investir dans des projets permettant, à l'échelle du fonds, de recréer de la pleine terre en désartificialisant certains espaces bitumés. Par conséquent, en s'appuyant sur l'analyse ESG de l'équipe ISR, le Comité d'investissement écarte les projets qui artificialisent trop de surface de foncier. Toutefois, il est ponctuellement possible d'accepter certains projets en Comité même s'ils ne sont pas ZAN lorsque les impacts positifs de ces projets sur les autres indicateurs de performance sont forts, et que le bilan de pleine terre global du fonds reste grandement positif par rapport à l'état initial.

Par ailleurs, l'équipe ISR demande systématiquement au Comité d'investissement d'étudier la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments existants en vue de minimiser l'impact environnemental du projet par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction, et à favoriser au maximum l'utilisation de matériaux issus de réemploi dans le projet.

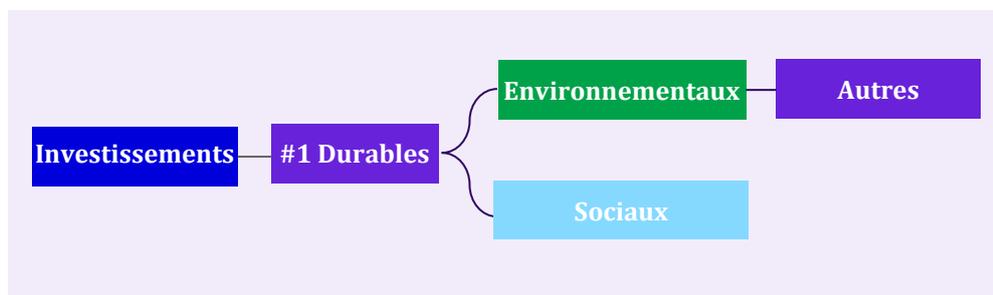

**Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?**

<b>Investissements les plus importants</b>	<b>Secteur</b>	<b>% d'actifs</b>	<b>Pays</b>
<b>Poche d'investissement dans des projets de développement en direct</b>	<b>Immobilier</b>	<b>61%</b>	<b>France</b>
Boulevard Biron, Saint-Ouen	Immobilier	4%	France
Jacques Cartier, Saint-Herblain	Immobilier	2%	France
Pilier, Aubervilliers	Immobilier	3%	France
Jean Jaurès, Aubervilliers	Immobilier	3%	France
Massy Paterson, Massy Palaiseau	Immobilier	6%	France
Dumur, Clichy	Immobilier	1%	France
Variatis, Nanterre	Immobilier	11%	France
Parc des Grillons, Le Pecq	Immobilier	3%	France
Orange Delacourtie, Toulouse	Immobilier	3%	France
Factory, Lisbonne	Immobilier	4%	Portugal
Rome, Rosny-sous-Bois	Immobilier	3%	France
Garages, Beausoleil	Immobilier	4%	France
Estienne d'Orves Martres, Clichy	Immobilier	2%	France
Espagne, Toulouse	Immobilier	3%	France
Perial, Clamart	Immobilier	8%	France
Caudéran Hoche, Bordeaux	Immobilier	1%	France
Capelli 2, Luxembourg-Esch-sur-Alzette	Immobilier	2%	France
Sagecom, Rueil-Malmaison	Immobilier	11%	France
Rue d'Alsace, Gagny	Immobilier	3%	France
Mozart Perial, Clichy	Immobilier	10%	France
Blaise Pascal, Aulnay-Sous-Bois	Immobilier	5%	France
30 Landy, Aubervilliers	Immobilier	2%	France
Charles Boulle Valéo, Créteil	Immobilier	5%	France
<b>Poche d'investissement dans des projets de développement indirect</b>	<b>Immobilier</b>	<b>2%</b>	<b>France</b>
Novaxia One	Immobilier	100%	France
<b>Poche d'investissement dans un patrimoine immobilier indirect</b>	<b>Immobilier</b>	<b>29%</b>	<b>Europe de l'ouest</b>
Novaxia Neo	Immobilier	100%	Europe de l'ouest
<b>Poche d'investissement "solidaire"</b>	<b>Immobilier</b>	<b>5%</b>	<b>France</b>
Habitat et Humanisme (agrégé ESUS)	Immobilier	2%	France
Solid'R (agrégé ESUS)	Immobilier	98%	France



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

### Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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



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

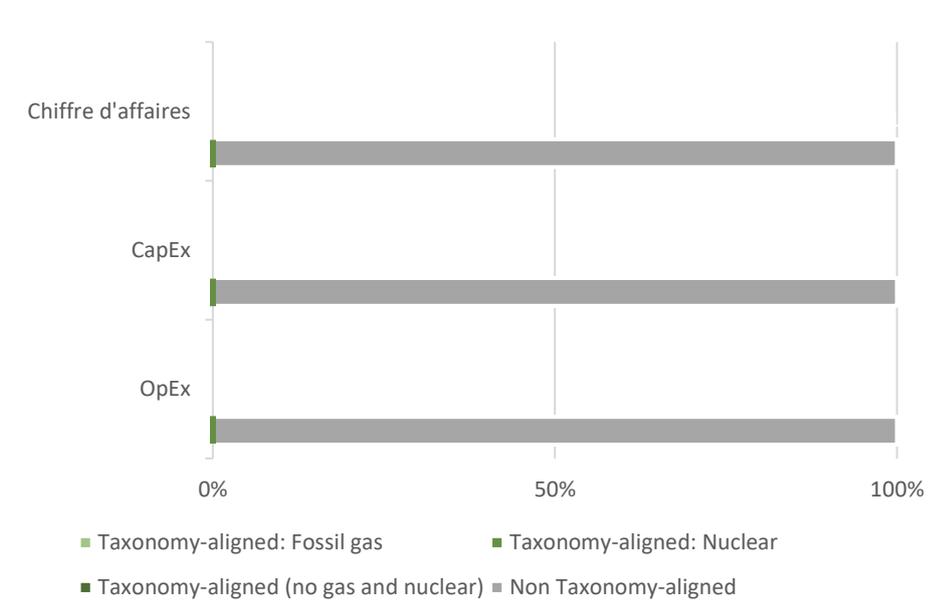
Le fonds Novaxia R opère uniquement dans le secteur de l'immobilier.

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

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

- 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'alignement des investissements sur la Taxonomie, hors obligations souveraines\*, est présenté sur le graphique suivant. A date l'alignement est estimé à 0%, les projets portés par le fonds étant majoritairement en phase de montage, donc non aligné à la Taxonomie (un projet de développement peut être considéré comme aligné à la Taxonomie, si l'ensemble des exigences sont remplies, à partir du dépôt du permis de construire). C'est la conception et la réalisation du projet immobilier par le fonds qui permettra d'en faire un projet immobilier aligné avec les critères de la Taxonomie.



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

## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE<sup>1</sup> ?

- Oui
- Gaz fossile                       Energie nucléaire
- Non

<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 \(RTS\)](#)

### Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habitantes ?

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

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

Les investissements réalisés par Novaxia R visent exclusivement des projets de recyclage urbain, où l'existant (bâti/friche) est par nature obsolète techniquement. C'est la conception et la réalisation du projet immobilier par le fonds qui permettra d'en faire un projet immobilier aligné avec les critères de la Taxonomie. Un actif peut être considéré comme aligné avec la Taxonomie à partir du moment où le Permis de Construire qui décrit et définit les caractéristiques techniques du projet est déposé et est en accord avec les critères de la Taxonomie. Cela signifie donc qu'à date, Novaxia R contient des actifs obsolètes et non alignés à la Taxonomie Européenne, ou des projets engagés antérieurement à la Taxonomie.

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

Novaxia R	2022	Commentaires
KPI Valeur de Marché	0%	Au 31/12/2022 Novaxia R n'avait pas encore déposé de Permis de Construire aligné à la Taxonomie Européenne. En 2023, les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés ce qui permettra une augmentation du KPI %Valeur de Marché.
KPI Chiffre d'affaires	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia R n'a pas généré de Chiffres d'affaires issu de projets immobiliers alignés avec les critères de la Taxonomie. Novaxia R a généré un peu de loyer sur 3 immeubles en portage pas encore vacant. C'est loyer ne sont pas considérés comme aligné avec la Taxonomie car associés à des immeubles obsolètes.
KPI CAPEX	63%	Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia R pour transitionner des actifs obsolètes. Par conséquent nous intégrons les prix d'acquisition de foncier pour les projets en cours d'alignement à la Taxonomie (d'ici 5 ans).
Acquisition	64%	Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la réalisation d'un projet immobilier neuf qui répond aux critères de la Taxonomie (exemples de dépenses considérées : les études, diagnostics techniques/environnementaux, frais d'AMO et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.)
Hors acquisition	15%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia R a investi +270M€ dans 22 nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers obsolètes et 14 travaux de conception de projets qui permettront de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie d'ici 5 ans.



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

A date du 31/12/2022, 95% des investissements durables réalisés par Novaxia R, hors liquidité, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la Taxonomie de l'UE. En effet, afin de pouvoir considérer un projet immobilier comme étant aligné à la Taxonomie Européenne en catégorie 7.1 (Construction de nouveaux bâtiments), un Permis de Construire aligné aux exigences doit être déposé. Or, au 31/12/2022, les opérations immobilières en cours dans le portefeuille du fonds étaient encore en phase de conception. Cela signifie donc qu'à date, le portefeuille de Novaxia R contenait des actifs obsolètes et non alignés à la Taxonomie Européenne. Cela s'inscrit pleinement dans la stratégie Best-In-Progress du fonds, qui consiste à recycler des fonciers énergivores en actifs performants, et cela passe obligatoirement par une période de portage d'environ 3 ans durant laquelle les acquisitions de Novaxia R ne sont pas alignées à la Taxonomie Européenne. Ce n'est qu'à partir du dépôt officiel d'un permis de construire aligné à la Taxonomie Européenne que les investissements associés pourront être considérés comme alignés. Ce process d'alignement pour les actifs en développement détenus dans le fonds Novaxia R est explicité dans le schéma ci-dessous.



Par ailleurs, Novaxia a investi à hauteur de 29% au cours de la période 2022 dans la SCPI Novaxia NEO, qui travaille actuellement à l'alignement de ces encours à la Taxonomie Européenne de l'UE en catégorie 7.7 (Acquisition et propriété de bâtiments). 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 ainsi 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 progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie.



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

5% du portefeuille de Novaxia R a réalisé un objectif social. Novaxia R a reçu le label Finansol début 2021, et l'a conservé de nouveau en 2022, démontrant **son engagement à investir entre 5 et 10%** de son encours dans des structures à **impact social** agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité sociale).



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

Novaxia R n'a pas investi dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais a maintenu une poche de liquidité qui correspond au 31.12.2022 à 3% de son portefeuille, et devrait atteindre les 10% du seuil réglementaire d'ici trois ans.



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

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

Les investissements immobiliers du fonds Novaxia R se concentrent majoritairement sur le recyclage d'actifs immobiliers obsolètes en zone urbaine hors d'usage ou vacants afin de les transformer en projets performants, en particulier en logements. Cela permet d'éviter 20% des émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à une construction neuve en étalement urbain, et ce sur l'ensemble du cycle de vie du projet. Chaque actif existant 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. Une **grille d'analyse ESG**, établie sur la base de thématiques d'intervention et adaptée à chaque typologie d'actif (logements, bureaux, tertiaires, ...), 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. Une stratégie ESG est ainsi établie afin d'améliorer la performance de l'actif grâce au projet de recyclage urbain. L'équipe Développement Durable est ensuite présente auprès des Responsables de Programmes afin d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle des engagements. Pour ce faire, des **formations spécifiques aux objectifs ISR, Article 9 et Taxonomie Européenne** sont réalisées pour accompagner les équipes. Des points collectifs et individuels réguliers sont organisés afin de suivre chaque projet et garantir l'atteinte des exigences. Par ailleurs, de nombreux échanges sont menés avec les co-promoteurs de chaque projet afin d'intégrer les objectifs dans les contrats de partenariat. Une **annexe RSE** est ainsi systématiquement signée par les parties prenantes. Chaque projet s'engage à obtenir une certification **NF Habitat HQE et si possible au niveau NF Habitat HQE « profil Taxonomie »**.

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



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

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

---

<sup>i</sup> Novaxia Investissement a pris la décision de ne commercialiser que des fonds ayant une stratégie ZAN, en anticipant ainsi la nouvelle réglementation qui impose d'être ZAN d'ici fin 2050.

<sup>ii</sup> Du fait de la stratégie de recyclage urbain de Novaxia Investissement, nous favorisons les projets qui sont au plus proches des nœuds de transport, ce qui permet en moyenne de se situer à moins de 500m des transports en commun, favorisant ainsi l'usage des transports en commun et donc contribuant à diminuer l'impact carbone des usagers.

<sup>iii</sup> Novaxia Investissement est pionner depuis 2016 sur les projets d'occupation temporaire. La société a internalisé cette activité avec deux ETP dédiés à temps plein.

<sup>iv</sup> Dans le cadre de sa stratégie Solidaire, Novaxia Investissement souhaite pousser la démarche d'insertion professionnelle sur les marchés privés, et non uniquement sur les marchés publics.