

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="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 90% (hors liquidités)	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables.
<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	<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
<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	<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
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : entre 5 et 10% (hors liquidités)	<input type="checkbox"/> Avec un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



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**.

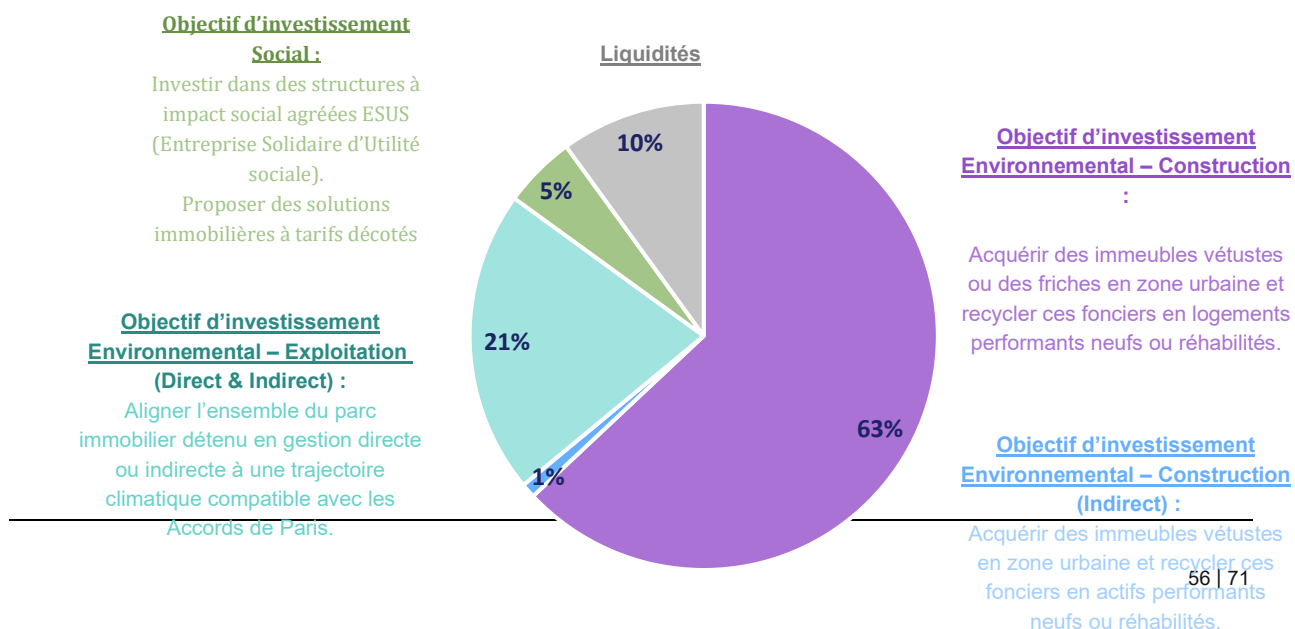
Le fonds est constitué de 90% d'investissement durable et d'une poche de liquidités qui s'élève à 10% au 31/12/2023. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia R, hors liquidités, sont des investissements durables.

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 pour **donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville**.

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 65% : 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 25% : 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 compatible avec les Accords 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 Sociale).
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 2023 est présentée sur le schéma ci-dessous.



Novaxia R investit donc majoritairement dans des projets de construction, mais également dans des projets de construction détenus en indirect, via le produit financier **Novaxia ONE**, ainsi que dans des projets d'exploitation durable, via la SCPI **Novaxia NEO**.

Par conséquent, **l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia R a été atteint** sur la période 2022 : **94 %** de ses investissements durables suivent un objectif environnemental (hors liquidités) et **6 %** suivent un objectif social (hors liquidités). Ainsi, **100% des investissements du fonds Novaxia R, hors liquidités, sont des investissements durables.**

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les investissements réalisés par le fonds Novaxia R ont permis de mettre en production plus de **12 000 logements**, dont près de **2 000 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 60% en moyenne. Ces opérations n'artificialisent pas d'espace naturel, agricole ou forestier, et au contraire, **elles créeront plus de 68 700 m² de pleine terre** en zone urbaine.

NB : Cette synthèse prend en compte les investissements indirects de Novaxia R dans Novaxia ONE et Novaxia NEO.

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 2023 – Novaxia R	Référence
Nombre de logements créés	11 827	N/A
Nombre de logements sociaux créés	1 938	N/A
Performance énergétique de l'existant (kWh _{EF} /m ² .an)	180	Moyenne logement France (OID) = 140
Performance énergétique visée (kWh _{EF} /m ² .an)	73	Cible RE 2020 = 85
Bilan Pleine terre (m ²)	+ 67 366	N/A ⁱ

Par ailleurs, Novaxia R a également investi **1%** de son encours dans des projets de construction détenus en indirect via le produit **Novaxia ONE** et **21%** 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 2023 – Novaxia ONE	Référence
Nombre de logements créés	4 625	N/A
Nombre de logements sociaux créés	795	N/A
Performance énergétique de l'existant (kWh _{EF} /m ² .an)	204	Moyenne logement France (OID) = 140 Moyenne bureau France (OID) = 134
Performance énergétique visée (kWh _{EF} /m ² .an)	53	Cible RE 2020 = 85
Bilan Pleine terre (m ²)	+ 31 220	N/A ⁱ

	Résultats Stock 2023 – Novaxia NEO	Référence
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh _{EF} /m ² .an)	205	Moyenne France = 134 (Deepki) Cible Décret tertiaire 2030 = 128 (moyenne NEO) Top15% = 74 (OID)
Performance énergétique du parc au 31.12.2023 (kWh _{EF} /m ² .an)	179	
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO ₂ /m ² .an)	30	Moyenne France = 10,3 kgCO ₂ /m ² .an (Deepki)
Performance environnementale du parc au 31.12.2023 (kgCO ₂ /m ² .an)	25	

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 2023 – Novaxia R	Référence
Domaine environnemental	Performance environnementale de l'existant (kgCO _{2e} /m ² .an)	17	Moyenne bureaux France (OID) = 11
	Performance environnementale visée (kgCO _{2e} /m ² .an)	6	Cible RE 2020 = 11 Moyenne logement France (OID)=32
Domaine social	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	457	N/A ⁱⁱ
Domaine gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation solidaire	6	N/A ⁱⁱⁱ
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)	0% / 0h*	N/A ^{iv}

* 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 **1%** et **21%** de son encours sont présentés ci-dessous.

		Résultats Stock 2023 – Novaxia ONE	Référence
Domaine environnemental	Performance environnementale de l'existant (kgCO ₂ e/m ² .an)	21	Moyenne bureaux France (OID) = 11
	Performance environnementale visée (kgCO ₂ e/m ² .an)	6	Cible RE 2020 = 11 Moyenne logement France (OID)=32
Domaine social	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	411	N/A ⁱⁱ
Domaine gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	6	N/A ⁱⁱⁱ
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures) *	16% / 2 230h	N/A ^{iv}

* 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 2023 – Novaxia NEO	Référence
Domaine environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	13 %	14 % (GRESB)
Domaine social	Proximité aux transports en commun (<500m)	92 %	N/A ⁱⁱ
	Espace de détente (en %)	99 %	N/A
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	91 %	N/A

... et par rapport aux périodes précédentes ?

La comparaison des indicateurs de performance de la **stratégie Article 9** par rapport à l'année 2022 sont présentés ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour le flux 2023, à savoir les performances de l'ensemble des nouveaux projets acquis en 2023, par rapport au stock de projets inclus dans le portefeuille de Novaxia R au 31.12.2022.

	Résultats Stock 2022 – Novaxia R	Résultats Flux 2023 – Novaxia R
Nombre de logements créés	7 691	+ 4 418
Nombre de logements sociaux créés	667	+ 976
Performance énergétique de l'existant (kWh _{EF} /m ² .an)	245	156
Performance énergétique visée (kWh _{EF} /m ² .an)	77	77
Bilan Pleine terre (m ²)	52 790	+ 16 718

	Résultats Stock 2022 – Novaxia ONE	Résultats Flux 2023 – Novaxia ONE
Nombre de logements créés	4 625	0
Nombre de logements sociaux créés	791	0
Performance énergétique de l'existant (kWh _{EF} /m ² .an)	229	0
Performance énergétique visée (kWh _{EF} /m ² .an)	76	0
Bilan Pleine terre (m ²)	+ 34 456	0

	Résultats Stock 2022 – Novaxia NEO	Résultats Flux 2023 – Novaxia NEO
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh _{EF} /m ² .an)	202	204
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh _{EF} /m ² .an)	196	179
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO ₂ /m ² .an)	37	30
Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO ₂ /m ² .an)	35	25

La comparaison des autres indicateurs de la **stratégie ESG** du fonds Novaxia R sur le flux 2023 par rapport au stock de l'année 2022 sont présentés ci-dessous :

		Résultats Stock 2022 – Novaxia R	Résultats Flux 2023 – Novaxia R
Domaine environnemental	Performance environnementale de l'existant (kgCO ₂ e/m ² .an)	26	13
	Performance environnementale visée (kgCO ₂ e/m ² .an)	6	6
Domaine social	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	446	509
Domaine gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire	2	+ 4
	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)	0% / 0h	0% / 0h

		Résultats Stock 2022 – Novaxia ONE	Résultats Flux 2023 – Novaxia ONE
Domaine environnemental	Performance environnementale de l'existant (kgCO ₂ e/m ² .an)	24	0
	Performance environnementale visée (kgCO ₂ e/m ² .an)	6	0
Domaine social	Proximité aux transports en commun (moyenne en mètre)	496	0
Domaine gouvernance	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 2022 – Novaxia NEO	Résultats Flux 2023 – Novaxia NEO
Domaine Environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (en %)	15 %	13 %
Domaine social	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	92 %
	Espace de détente (en %)	96 %	99 %
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR (en %)	56 %	91%

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

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

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