



CODE DE TRANSPARENCE NOVAXIA R



Le présent code de transparence a été établi en suivant les objectifs fixés par le Forum pour l'investissement Responsable (FIR) et l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et l'EUROSIF. Il a pour but :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche du fonds ISR¹ vis-à-vis de ses investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence

I. Liste des fonds concernés par ce Code de Transparence

« NOVAXIA R », est un fonds unique, ouvert et perpétuel d'une durée de vie de 99 ans et est pionnier dans l'investissement en renouvellement urbain.

II. Données générales

a. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique à Novaxia R

Novaxia Investissement est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés des Financiers (AMF) depuis le 8 juillet 2014, sous le n°GP14000022.

Novaxia Investissement 3,
Rue des Italiens 75009
Paris
<https://www.novaxia-invest.fr/>

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

Le groupe immobilier Novaxia, pionnier du capital développement immobilier, est né en 2006 du constat de la concentration croissante de la population dans les métropoles et du manque de foncier disponible en centre-ville. Il vise depuis ses débuts à créer de la valeur pour ses investisseurs ainsi que pour la société, en menant des projets de transformation immobilière pour répondre aux besoins des collectivités et des nouveaux usages et modes de vie urbains.

Présent à toutes les étapes de ses mutations, qu'elles soient financières, humaines, territoriales ou technologiques, le Groupe Novaxia pense et invente la ville de demain, créant par ce biais les conditions d'un nouveau vivre-ensemble. En traçant ainsi des nouvelles voies pour servir les intérêts de chacun dans l'intérêt de tous, le Groupe Novaxia, à travers sa filiale Novaxia Développement, a ainsi réalisé, à date, plus de 50 opérations de transformation de lieux urbains obsolètes pour un total de 275 500 m² réhabilités ou construits.

Novaxia Investissement, filiale du Groupe Novaxia, s'inscrit pleinement dans la mission du Groupe Novaxia : créer de nouveaux modèles de croissance urbaines durables, en visant à concilier sens et rentabilité. Elle gère depuis sa création en 2014 le financement de ce changement de paradigme urbain, à travers des fonds d'investissements immobiliers ayant pour objectif la valorisation de l'épargne des investisseurs et la réhabilitation des lieux urbains obsolètes. Son objectif est de démocratiser et rendre l'épargne immobilière responsable accessible au plus grand nombre, en inventant, sans cesse, de nouvelles solutions d'investissement.

Au cours des 5 dernières années, Novaxia Investissement a ainsi collecté au total plus 300 millions d'euros à travers plusieurs véhicules d'investissement :

- Le lancement de la gamme Novaxia Immo Club en 2014, éligible au PEA ;
- La gestion d'un premier FPCI dédié au Grand Paris en 2015 ;
- La création de deux fonds agréés « Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale » (ESUS), Novaxia Immo

¹ Le fonds Novaxia R a reçu le certificat du label ISR le 02/03/2021

Opportunité 5, Novaxia Immo Opportunité 6, en 2016 et 2017 ;

- La création d'un premier fonds professionnel en 2017 ; et
- Le lancement de NEO, la SCPI la plus accessible du marché en 2019 et labellisée ISR en novembre 2020.

c. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés, et la note méthodologique de la stratégie ESG sont disponibles à l'adresse internet du fonds NOVAXIA R, voir ci-dessous :

<https://www.novaxia-invest.fr/r/>

d. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Pour Novaxia Investissement, gestionnaire d'actifs alternatifs et immobiliers, la création de performances financières ne saurait qu'aller de pair avec la création de performances extra-financières pour ses parties prenantes via la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie de gestion. Cette démarche d'intégration ESG dans la gestion dite « traditionnelle » ou « conventionnelle » repose sur une conviction forte : celle de l'optimisation du couple « rendement-risque » de l'investissement, et la maximisation de ses impacts positifs pour la société et l'économie réelle.

Cette ligne de conduite est portée au plus haut niveau au sein du Groupe Novaxia, qui a formalisé en 2018 une stratégie RSE ambitieuse et applicable à la fois à ses activités propres et aux activités d'investissement. Celle-ci se veut être une stratégie d'impact positif, visant explicitement à décupler l'impact social, économique et environnemental des projets immobiliers en mobilisant un écosystème d'acteurs (maîtres d'œuvre, constructeurs, associations, coopératives, collectifs d'artistes, prestataires, bailleurs, etc.) pour créer de la valeur tout au long du cycle de vie de ses projets immobiliers : durant la phase de vacance, de construction et d'exploitation. En collaboration avec cet écosystème, le Groupe Novaxia s'engage également à limiter l'impact négatif de ses projets et s'assure que les conditions sont réunies pour avoir un impact sociétal positif.

Novaxia Investissement est ainsi inscrit dans une démarche d'impact investing, qui implique un niveau élevé de transparence vis-à-vis des porteurs, et le strict respect des procédures d'investissement responsable tout au long du cycle des immobiliers en portefeuilles.

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

Les équipes impliquées sont :

- Le Président de la Société de Gestion, garant de la cohérence de la stratégie extra-financière avec la stratégie financière, volontaire
- Le Directeur de la Société de Gestion qui pilote la mise en place de la stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) sur les actifs.
- Le Directeur Communication, Développement Durable et Innovation, qui siège au comité d'investissement de Novaxia Investissement et émet un avis lors de la décision d'investissement.
- Le Directeur Investissements veille au bon suivi et déploiement des pratiques extra-financière déployées sur les projets immobiliers et les fonds labellisés ISR (SCPI) dans lequel investit la SCPI.

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

6 personnes au total travaillant chez Novaxia Investissement traitent directement des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leurs activités (respectivement sur les espaces de due diligence, conformité, gestion, communication et reporting), dont le gérant de la société de gestion, et sont en relation avec une équipe d'analystes opérationnels externes dédiés de 12 personnes.

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

Novaxia Investissement adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et participe aux travaux de la commission Investissement Socialement Responsable, ainsi qu'aux groupes de travail de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière et de l'Association des Directeurs Immobiliers.

Le Groupe Novaxia siège par ailleurs au conseil d'orientation du laboratoire de l'économie sociale et solidaire (Labo de l'ESS) et est membre du Club de la durabilité, groupe pour l'allongement de la durée de vie des biens (dont les biens immobiliers) et des services.

h. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du Novaxia R ?

Bientôt disponible

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

100% (dont 10% de liquidité)

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

La société de gestion gère :

- la SCPI Novaxia NEO, un fonds avec une démarche labellisée ISR qui a reçu le certificat du label ISR le 30 novembre 2020 ;
- le fonds Novaxia ONE, un fonds de capitalisation immobilière dédiée à la transformation d'actifs obsolètes en logements ou bureaux de dernière génération dont la stratégie a été labellisée ISR en février 2021.

Les fonds élaborés par la société de gestion à partir de janvier 2021 seront tous associés à une démarche extra-financière.

III. Données générales sur le(s) fonds avec une démarche ISR présenté(s) dans ce Code de transparence

a. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

La Société a vocation à investir dans des projets de renouvellements urbains en Ile-de-France, ainsi que dans les grandes métropoles régionales et européennes. En effet, la SCI Novaxia R contribue à développer l'investissement dans le renouvellement urbain dans le respect de l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN).

Le fonds investit dans le renouvellement urbain au bénéfice du plus grand nombre via :

- la transformation d'immeubles libres ou occupés ou de terrains, d'entrepôts ou de friches industrielles ;
- l'investissement dans une SCPI de renouvellement urbain labellisée ISR (ex : NOVAXIA NEO) ;
- l'intégration d'une composante de financement solidaire au sens de la loi PACTE.

La Société mène son activité en phase avec ses objectifs de responsabilité sociétale via une stratégie extra-financière qui agit sur la sélection et le développement des actifs (immobiliers ou foncier) selon des critères ESG pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue. De plus, grâce à la connaissance du projet via les responsables programmes de Novaxia qui pilotent les travaux, la SCI Novaxia R connaît les enjeux ESG de ses actifs bien au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel. Ce choix délibéré d'analyser l'ensemble des données de chaque actif permet des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances environnementales et sociale de ces projets immobiliers.

b. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des émetteurs formant l'univers d'investissement du / des fonds ?

Novaxia Investissement et la gestion du Novaxia R repose sur une équipe de 6 personnes expérimentées, issues de la finance ou de l'immobilier. Cette équipe s'appuie sur des partenaires externes pour évaluer et suivre la performance ESG des actifs :

- Les équipes de développement de projets et d'investissement du groupe Novaxia ;
- Une grille d'analyse ESG a été développée avec une société de conseil spécialisée sur l'immobilier durable, selon chaque typologie d'actif (logement, bureau, etc.). Une équipe de 3 collaborateurs remplit à l'aide des informations récoltées la grille ESG sur chaque actif à l'acquisition et la met à jour annuellement.
- Les évaluations sont suivies en interne à travers un reporting projet par projet sous format Excel. Les évaluations ESG des actifs sont revues annuellement dans le cadre du reporting ESG de la SCI Novaxia R

c. Quels critères ESG sont pris en compte par le Novaxia R ?

NOVAXIA R met en œuvre une approche visant à créer de la valeur financière et extra-financière en développant une stratégie d'investissement dans des projets de renouvellement urbain. Les actifs ciblés feront l'objet d'une transformation respectant les engagements ESG de la SCI NOVAXIA R et permettant de créer de la valeur environnementale (par exemple : construction de logements sans artificialisation nette des sols) et sociale (par exemple : en construisant des logements sociaux ou intermédiaires), tout en valorisant la maîtrise de la chaîne d'approvisionnement (par exemple : en favorisant la réintégration sociale et professionnelle via des clauses d'insertion dans les contrats de prestataires).

Le fonds sera également solidaire au sens de la loi PACTE. Entre 5 et 10% de l'actif sera composé (i) de titres émis par des entreprises solidaires d'utilité sociale agréées en application de l'article L. 3332-17-1 du code du travail, ou (ii) dans des fonds spécialisés considérés solidaire au sens de la loi PACTE car composés d'au moins 40 % de titres émis par des entreprises solidaires mentionnées à l'article L. 3332-17-1 du code du travail.

De plus, il investira dans une ou des SCPI (i) dont la stratégie d'investissement et de gestion est alignée avec la stratégie ESG du fonds, (ii) favorisant le renouvellement urbain, et (iii) étant labellisées ISR (ex : NEO : <https://www.novaxia-invest.fr/neo/>).

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 sont regroupés en 3 piliers et déclinés en 20 thématiques.

Les thématiques significatives sont les suivantes (les indicateurs d'impact surlignés en gras ci-dessus) :

Environnement
Performance énergétique
Performance environnementale
Part de CO₂ évitée par la réhabilitation
Diagnostic ressource
Réemploi de matériaux (in situ ou ex situ)
Dépollution des sols
Scénario de la réhabilitation
Artificialisation des sols
Aménagements faunistiques

Social
Occupation temporaire
Création de logements
Création de logements sociaux
Proximité des transports en commun
Accessibilité PMR
Gouvernance
Relations prestataires en phase de construction
Relations prestataires en phase d'exploitation
Occupation temporaire
Sensibilisation des locataires
Certifications et labels
Résilience climatique

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon :

- Les exigences du label ISR ;
- La stratégie d'investissement du fonds ;
- La stratégie de construction / réhabilitation des actifs
- Les leviers d'action et du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la typologie).

Les pondérations retenues sont les suivantes :

Domaine ESG	Critère	Référentiel Immobilier	Tertiaire	Logement
Environnement	Total	Entre 30 et 60%	35%	35%
	Performance énergétique	Entre 10 et 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Performance environnementale	Entre 10 et 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Total critère obligatoire	Entre 20 et 60% du domaine concerné	21.4%	21.4%
	Quantité de CO ₂ évitée	<= à 30% du domaine concerné	14.3%	14.3%
	Diagnostic ressource	<= à 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Réemploi de matériaux (in situ ou ex situ)	<= à 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Dépollution des sols	<= à 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Scénario de la réhabilitation	<= à 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Artificialisation des sols	<= à 30% du domaine concerné	14.3%	14.3%
	Aménagements faunistiques	<= à 30% du domaine concerné	7.1%	7.1%
Social / Sociétal	Total	Entre 20 et 50%	35%	35%
	Proximité des transports en commun	Entre 10 et 30%	10.7%	10.7%
	Total critère obligatoire	Entre 10 et 30%	21.4%	21.4%
	Accessibilité PMR	Entre 10 et 30%	10.7%	10.7%
	Occupation temporaire	<= à 30% du domaine concerné	21.4%	21.4%
	Création de logements	<= à 30% du domaine concerné	28.6%	28.6%
	Création de logements sociaux	<= à 30% du domaine concerné	28.6%	28.6%
Gouvernance	Total	Entre 20 et 30%	30%	30%
	Relations prestataires en phase de construction	Entre 10 et 30%	17%	17%
	Total critère obligatoire	Entre 10 et 30%	17%	17%
	Relations prestataires en phase d'exploitation	<= à 30% du domaine concerné	27%	27%
	Occupation temporaire	<= à 30% du domaine concerné	27%	27%
	Sensibilisation des locataires	<= à 30% du domaine concerné	8%	8%
	Certifications et labels	<= à 30% du domaine concerné	13%	13%
	Résilience climatique	<= à 30% du domaine concerné	8%	8%

Une notice explicative sur chacun des critères a été rédigée pour une bonne compréhension des enjeux, sources et méthodes de calculs retenues. Tous les actifs du fonds passent au crible de la grille ESG, et leur notation est remise à jour annuellement avec l'aide des assets et property managers. Les résultats sont consolidés dans un fichier consolidé.

d. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds

Rechercher un niveau de performance énergétique en cas de transformation des bâtiments au niveau « Bâtiment Basse Consommation Énergétique Rénovation 2009 » du label « Haute Performance Énergétique Rénovation », soit une réduction moyenne de -40% de la consommation des bâtiments transformés par rapport à la consommation de référence de la réglementation thermique « globale » des bâtiments existants, à la date de dépôt des autorisations d'urbanisme des opérations concernées.

L'engagement pris sera ainsi d'atteindre un niveau d'exigence équivalent au label mentionné qui ne sera pas systématiquement sollicité notamment pour des questions de coût et pour les actifs situés hors de France. Nous prenons toutefois le seuil d'efficacité visé par le label, bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009, pour les immeubles tertiaires comme engagement. Ce niveau est le suivant : la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieur de 40% à la consommation conventionnelle de référence définie dans la Réglementation thermique dite Globale.

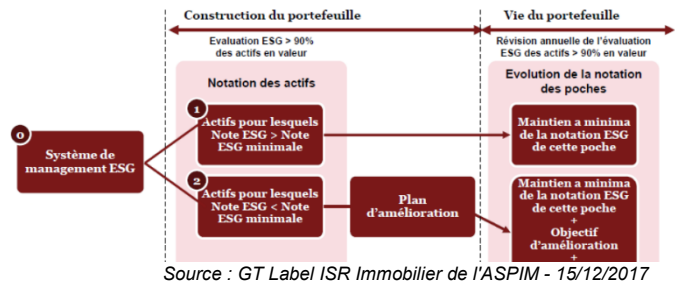
IV. Processus de gestion

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

Novaxia Investissement est en capacité de démontrer qu'elle travaille par composante (énergie, carbone, création de logements, occupation temporaire, etc.) sur les performances extra-financière de chaque actif du fonds notamment en réduisant leur impact environnemental et en luttant contre leur obsolescence, via des critères pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue.

Conformément au référentiel du label ISR, le système de management ESG mis en place permet de définir 2 poches d'actifs :

- « Best effort », comprenant les actifs dont la note ESG < note ESG minimale : l'objectif est de maintenir à minima la notation ESG de la poche à court terme (1 an) et de l'améliorer à moyen terme (3 ans) grâce à un plan d'amélioration défini par actif
- « Best in class » comprenant les actifs dont note ESG > note ESG minimale : l'objectif est de maintenir à minima la notation ESG de la poche à court (1 an) et moyen terme (3 ans)



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

Le Novaxia R emploie une approche d'intégration ESG en phase amont de l'investissement, et d'amélioration de la qualité ESG des actifs en portefeuille en phase d'investissement et de transformation. Novaxia Investissement participe par conséquent activement à la valorisation des actifs immobiliers sous-gestion par NOVAXIA R de par l'intégration de stratégie ISR aux projets de transformation.

Des critères d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ont été retenus dans la grille :

- Les émissions de GES (scope 1 + 2 liées aux consommations énergétiques) pour l'atténuation. La trajectoire de décarbonation issue des consommations d'énergie de chaque actif sera évaluée sur chaque actif et intégrée dans les plans travaux.
- L'évitement de CO₂ réalisé par la transformation d'actifs immobiliers obsolètes

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

Tous les actifs immobiliers en portefeuille ont fait l'objet de diligences et d'études soumises à l'aval du comité d'investissement.

d. Le ou les fonds pratquent-ils le prêt/ emprunt de titres ?

Non.

e. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Non.

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

Oui.

Le fonds Novaxia R à travers ses projets de transformation a pour vocation de faire de l'insertion sociale de diverse manière :

- lors de la phase de construction, en intégrant des clauses d'insertion aux contrats de travaux
- lors de la phase de vacance, en développant l'occupation temporaire des actifs permettant d'héberger des entreprises de l'économie sociale et solidaire

g. Le ou les fonds utilisent-ils des instruments dérivés ?

Le fonds n'a pas vocation à avoir recours à des instruments dérivés, notamment à titre d'exposition.

En vue de la couverture du risque de change et de taux, de manière ponctuelle et afin de gérer efficacement le portefeuille, il pourra toutefois détenir des instruments financiers à terme, en particulier des swaps, caps et contrats à terme.

h. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La Société se réserve la possibilité d'investir, en cohérence avec sa stratégie d'investissement et en conformité avec son agrément, dans des fonds d'investissement gérés par la Société de Gestion.

V. Contrôle ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du / des fonds ?

Novaxia Investissement dispose de procédures de contrôles internes permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion de NOVAXIA R.

La vérification de la stratégie de la SCI NOVAXIA R fait l'objet d'un plan de contrôle annuel en 3 niveaux :

- Contrôles permanents de premier niveau réalisés par l'équipe de gestion financière, première ligne de défense, et du département des risques ;
- Contrôles permanents et périodiques de second niveau réalisés par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).
- Vérification externe par le cabinet 99 Advisory (contrôle de 3e niveau).

VI. Mesures d'impact et reporting ESG

a. Comment est évaluée la qualité ESG du / des fonds ?

La qualité ESG du fonds est évaluée dans le temps via la consolidation d'indicateurs de performance selon des seuils issus de benchmarks sectoriels.

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

NOVAXIA R a pour vocation de suivre les 6 indicateurs d'impacts suivants :

1. Environnement :

- Rechercher l'évitement des quantités de CO₂e émises lors des projets de réhabilitation.
- Rechercher à limiter l'artificialisation des sols sur les projets de réhabilitation de terrains précédemment occupés.

2. Social :

- Rechercher à répondre à la pénurie de logement par la création de logements lors de la transformation des bâtiments (réhabilitation de friches ou transformation d'anciens bureaux).
- Rechercher à répondre à la pénurie de logements et à leur accessibilité par la création de logements sociaux lors de la transformation des bâtiments (réhabilitation de friches ou transformation d'anciens bureaux).

3. Gouvernance :

- Intégrer des clauses ESG dans les contrats de construction afin de sensibiliser et fédérer les prestataires aux démarches ESG et développer la cohésion sociale en facilitant la réintégration sociale et professionnelle de personnes en difficulté.
- Intégrer un budget spécifique dans le but de développer l'occupation temporaire des actifs lors de la phase de vacance précédent le début des travaux de transformation.

En plus des 4 critères obligatoires et 6 critères d'impact, 10 indicateurs supplémentaires sont suivis.

c. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du ou des fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ ou d'accès et la fréquence de mise à jour.

Les investisseurs sont informés sur la gestion extra-financière via les supports de communication suivant :

- Le présent Code de Transparence, ayant vocation à être mis à jour annuellement ;
- Le site internet spécifique au Novaxia R (<https://www.novaxia-invest.fr/r/>) à partir duquel sont accessibles :
 - La note méthodologique de la stratégie ESG du fonds
 - Le document d'information clés, présentant les principales caractéristiques du fonds
 - Les statuts
 - La note d'information
 - Le bulletin d'information trimestriel, présentant les évolutions du portefeuille (biens nouvellement acquis, leurs caractéristiques et les motivations de l'investissement ; potentielles cessions) et la situation financière et locative (localisation des actifs, surface totale, nombre de locataires, loyers encaissés, durée des baux restant à courir, taux d'encaissement, taux d'occupation physique, taux d'occupation financière, etc.)
 - Une plaquette commerciale, présentant la philosophie et la stratégie d'investissement de la du fonds
 - Stratégie ESG de la société de gestion, adossée à des indicateurs mesurables et mesurés
 - Code de déontologie
 - Politique de lutte contre le blanchiment d'argent le financement du terrorisme
 - Politique d'exclusion thématique et géographique
 - Politique d'engagement auprès des parties prenantes