

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

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

Nom du produit :
Novaxia One

Identifiant de l'entité juridique :
Novaxia Investissement

Objectif d'investissement durable

Ce fonds immobilier de recyclage urbain investit dans des actifs immobiliers obsolètes pour les mettre "en actifs en transition". A l'acquisition, les actifs immobiliers ne sont pas alignés avec la taxonomie. C'est l'action du fonds de transitionner ces immeubles pour faire en sorte qu'ils deviennent alignés avec la taxonomie. 100% de ses investissements (hors liquidités) sont durables et ont ainsi un objectif environnemental.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
■ ■ <input checked="" type="checkbox"/> Oui	■ ■ <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : 100% (hors liquidités) <ul style="list-style-type: none"> <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 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"/> Il effectuera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social	<input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <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 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 type="checkbox"/> Avec un objectif social <input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



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

Le produit financier Novaxia One, 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 99% d'investissement durable et d'une poche réglementaire de liquidité de 1% au 31/12/2022. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia One, hors liquidité, sont des investissements durables.

A travers son investissement dans le **recyclage urbain**, Novaxia One 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 participant à **répondre à la pénurie de logements**. Novaxia One 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 One investit en répondant à **l'objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100% (hors liquidité)**, dans le recyclage urbain. L'objectif de ces investissements est d'acquérir des immeubles vétustes en zone urbaine et de recycler ces fonciers en bâtiments performants neufs ou réhabilités.

D'autre part, 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. Un plan d'amélioration pour chaque actif immobilier se concentrera sur les leviers d'action identifiés pour chaque critère lors de la phase d'évaluation (ou de due diligence). Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds One : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia One](#)

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

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

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

Projets de construction (Direct & Indirect)	Nombre de logements créés
	Nombre de logements sociaux créés
	Performance énergétique de l'existant (kWh _{EF} /m ² .an)
	Performance énergétique visée (kWh _{EF} /m ² .an)
	Bilan Pleine terre (m ²)

En plus de ces indicateurs d'impact, chaque thématique d'intervention sera adossée à des **indicateurs de durabilité ESG**, suivis et mis à jour en fin d'année, rendant compte des éventuelles actions réalisées au cours de l'année dans le cadre du plan d'amélioration des actifs. Ces indicateurs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance, ainsi que leurs méthodologies associées, sont détaillés au sein d'une note méthodologique ESG

accessible sur la page web de Novaxia One, à l'adresse suivante : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia One](#)

Projets de construction (Direct & Indirect)	Domaine environnemental	Performance environnementale de l'existant (kgCO ₂ e/m ² .an)
		Performance environnementale visée (kgCO ₂ e/m ² .an)
	Domaine social	Proximité aux transports en commun (m)
	Domaine gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire
Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle (en % et nombre d'heures)		

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

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

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

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

#	Indicateurs concernant les incidences négatives	Élément de mesure	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.	L'activité de Novaxia One consiste à développer des projets immobiliers 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*			

2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	La stratégie <i>Best in Progress</i> du fonds Novaxia One vise à acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'exposition à l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia One. De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par 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)	
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 %	La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia One 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 %	

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Les principes relatifs aux droits humains sont bien applicables aux différentes parties prenantes, gestionnaires et prestataires de travaux, qui interviennent en phase d'exploitation sur les actifs immobiliers sous gestion. A titre d'exemple, des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.

En cohérence avec les principes d'investissement durable poursuivis par les UN PRI, auxquels la société de gestion a adhéré en 2021, Novaxia Investissement agit pour la protection et dans le respect des droits de l'homme et des questions sociales, en intégrant les objectifs financiers à l'obtention de résultats positifs pour les travailleurs, les communautés et la société.

De plus, 100% des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Customer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.



Ce produit financier prend-il en considération des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Non

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

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



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

La stratégie de Novaxia One consiste en la mise en œuvre d'une approche « Best-in-Progress » par le recyclage urbain. Les actifs ciblés à l'investissement feront l'objet d'une transformation ou d'une réhabilitation dans le but de redonner de l'utilité à des actifs immobiliers obsolètes.

La stratégie de la Poche Immobilière consiste à faire transitionner des bâtiments obsolètes, tels que des bureaux vacants, des sites industriels abandonnés ou des friches industrielles polluées, en des bâtiments performants énergétiquement, dont la typologie corresponde aux enjeux territoriaux. Novaxia One participe de ce fait à apporter une réponse à la pénurie de logements sur les territoires en tension et à investir dans des actifs immobiliers situés principalement en France et dans les pays de l'OCDE, s'inscrivant dans une dynamique de **recyclage urbain responsable et solidaire au bénéfice du plus grand nombre**.

En s'appuyant sur l'expertise dans le recyclage urbain de Novaxia, Novaxia One fléchera l'investissement des épargnants vers des projets de transformation d'actifs immobiliers obsolètes et vacants en bâtiments performants énergétiquement, dont la typologie évolue pour être en adéquation avec les enjeux locaux.

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

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

- Acquisition d'un bâtiment obsolète techniquement (e.g., vacant ou en voie de vacance, passoire thermique etc.) ;
- Usage tertiaire du bâtiment / foncier acquis ;
- Acquisition d'un foncier artificialisé avec une faisabilité du projet justifiant que le projet sera ZAN.

Sur le plan méthodologique, les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement du fonds Novaxia One sont regroupés en **3 piliers et déclinés en 18 thématiques clés**. Une **grille d'analyse ESG** développée à partir de ces thématiques et selon chaque typologie d'actif permet de piloter la progression de l'actif dans l'atteinte des objectifs visés par la stratégie d'investissement du fonds. L'analyse systématique de l'ensemble des données de chaque actif permet également des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG à l'échelle de chaque actif. Dans le cadre du plan d'amélioration des actifs, la grille d'analyse ESG est mise à jour régulièrement afin de suivre la performance extra-financière de chaque actif immobilier. Les critères ESG et la grille d'analyse ESG sont expliqués de manière détaillée dans la note méthodologique du fonds Novaxia One accessible publiquement sur sa page web : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia One](#).

Par ailleurs, la **méthodologie d'analyse** associée à la grille de notation ESG est **directement appliquée dans la construction du portefeuille**. Cette évaluation initiale sert de support à

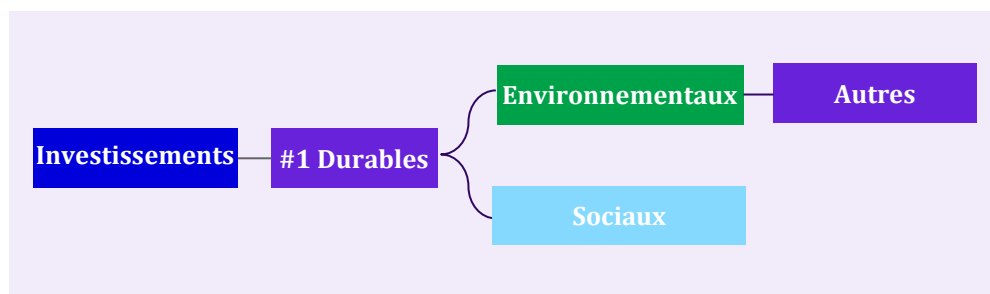
l'équipe ISR en vue du Comité d'investissement, le support est intégré au dossier d'acquisition préparé par le Responsable d'investissement. Sur la base de l'évaluation ESG préalablement menée, le Comité d'investissement émet ensuite un avis (oui/non/ajourné) relatif à la pertinence du dossier d'acquisition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

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

A l'inverse des enjeux environnementaux et sociaux qui sont considérés à l'échelle du bâtiment ou du projet immobilier, les enjeux de gouvernance doivent être évalués à l'échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier. Novaxia Investissement s'engage ainsi par le choix de ses prestataires de travaux, mais également en agissant tout au long de la relation avec ces derniers. Les pratiques en matière de gouvernance des prestataires et des gestionnaires des biens immobiliers entreront en considération dans la grille d'évaluation ESG de chaque actif à l'acquisition et tout au long de son cycle de vie.



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



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

Le fonds investira à **100%, hors liquidité, dans des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.

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

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



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

Novaxia Investissement travaille actuellement sur la mesure de l'alignement de ses encours à la Taxonomie européenne. A date, 100% des actifs gérés en portefeuille par Novaxia One y sont éligibles, s'agissant d'investissement en valeurs immobilières uniquement, selon l'une des activités suivantes :

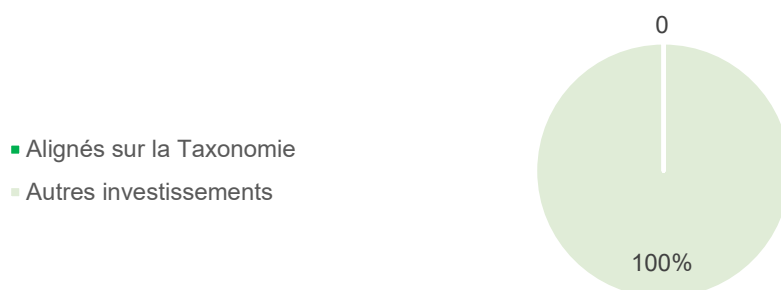
- 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'objectif des travaux en cours est de déterminer le degré d'alignement à la Taxonomie, et de permettre l'évaluation des critères d'examen technique.

A noter qu'à l'acquisition du foncier, le bâti 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.

Novaxia One vise une cible minimum d'alignement à la Taxonomie de 11% à partir du 31/12/2024.

Au 31/12/2022, l'alignement des investissements sur la Taxonomie, **hors obligations souveraines*** :



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

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE¹ ?

- Oui
- Gaz fossile Energie nucléaire

¹ 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 \(RTS\)](#)

Non

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

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



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

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



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La stratégie ISR du fonds Novaxia One couvre les 3 piliers E, S et G et s'appuie sur un objectif majeur de recyclage d'immobilier obsolète en immobilier performant. Par conséquent, les investissements du fonds ne portent pas sur un objectif social majeur.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non Durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds Novaxia One n'investira pas dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais maintiendra une poche de liquidité règlementaire qui atteindra 10% de son portefeuille.



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

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



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

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