

# Reporting ESG 2025



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

# Une Vision

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

En choisissant Novaxia NEO, vous avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. Novaxia NEO se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier. Novaxia NEO permet ainsi de **faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental** en menant des travaux de rénovation énergétiques et améliorant le bien-être des locataires.

## Faire progresser les actifs sous gestion

La politique d'investissement de Novaxia NEO vise à acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une **trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 1,5°C (Accord de Paris)**. Novaxia NEO cible des actifs existants peu performants sur les 33 critères E, S et G de sa stratégie ISR à l'acquisition en vue de les transitionner en actifs performants. C'est la définition, mise en œuvre et mesure des résultats des actions qui permettra d'améliorer drastiquement les performances extra-financières de l'actif.

## 6 Objectifs de performance ESG (mission)

Nous avons fixé 6 objectifs de performance couvrant les 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) sur la base des engagements d'Entreprise à Mission du Groupe Novaxia impliquant Novaxia NEO.

**1) Transitionner de l'immobilier obsolète vers de l'immobilier bas carbone :** Novaxia NEO transitionne des bâtiments tertiaires énergivores en bâtiments à faible consommation énergétique & carbone, poursuivant l'alignement à la Taxonomie Européenne.

**2) Renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité :** Novaxia NEO intègre la biodiversité via l'artificialisation des terres dans son évaluation ESG ;

**3) Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires :** Novaxia NEO intègre la possibilité de mise à disposition à des acteurs à impact de m<sup>2</sup> en cas exceptionnel de disponibilité, sous conditions de faisabilité et dans l'intérêt de l'investisseur

**4) Concevoir et distribuer des fonds sur des thématiques d'impact :** Novaxia NEO transitionne l'immobilier vers des bâtiment performant, dans l'optique d'atténuer leur impact environnemental. Le fonds est labélisé ISR et catégorisé Article 9 du règlement SFDR.

**5) Sensibiliser et associer le plus grand nombre à l'impact :** Novaxia NEO embarque l'ensemble des acteurs de ses projets vers une transition à impact (CGP, distributeur, promoteur, property manager, locataires...).

**6) Intégrer l'impact dans l'ADN de chaque service du Groupe Novaxia.**

## La performance extra-financière comme performance de fonds

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

Novaxia NEO applique une **gestion immobilière durable** qui investit dans la qualité environnementale des actifs, et vise à améliorer leur résilience.



Directoire de Novaxia  
Investissement



# Méthodes et définition



## Quelle est la stratégie d'investissement durable de Novaxia NEO ?

### Article 9 - SFDR :

A travers son investissement, Novaxia NEO se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier. Novaxia NEO permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables.

### Stratégie ISR :

Novaxia NEO s'engage à améliorer les performances ESG de chacun de ses actifs à partir de KPI définis dans une grille d'analyse sur les trois piliers suivants.

- Environnement : Energie, carbone, biodiversité, pollution, déchet, eau...
- Social : Proximité aux transports en commun, confort...
- Gouvernance : engagement des parties prenantes, gestion des risques climatiques...

## Les évaluations ESG et leur évolution ?

Novaxia NEO cible des actifs existants peu performants sur les critères E, S et G à l'acquisition en vue de les transitionner en actifs performants. Ainsi, la note ESG initiale commence généralement bas, ensuite les critères sont réévalués au fur et à mesure de la mise en œuvre des plans d'actions d'amélioration, suivant la répartition des critères par phase suivante :



## La Taxonomie Européenne ?

La commission européenne a pour objectif d'orienter les investissements vers des activités réellement durable pour l'environnement. Pour ce faire, elle a mise en place une classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement. Concrètement, Novaxia NEO doit améliorer chaque actif pour atteindre des critères précis afin de pouvoir garantir son alignement à la Taxonomie en réponse à l'objectif « d'atténuation du changement climatique ».

## La performance énergétique ?

La performance énergétique évaluée dans les indicateurs correspond aux consommations énergétiques réelles du bâtiment (scope 1 et 2) mesurées par des capteurs intelligents sur chaque actif, ou à défaut basées sur les consommations énergétiques estimées dans le diagnostic de performance énergétique (DPE).

## La performance environnementale ?

La performance environnementale évaluée dans les indicateurs correspond aux émissions de CO<sub>2e</sub> dues aux consommations énergétiques réelles du bâtiment (scope 1 et 2), qui diffèrent de la performance énergétique du bâti car évoluent en fonction de l'usage de l'actif et de la rigueur climatique extérieure. Novaxia NEO s'engage à améliorer significativement la performance environnementale par mètre carré de l'actif existant pour l'aligner aux objectifs de l'Accord de Paris.

# Premier cycle ISR validé

L'engagement ISR de Novaxia NEO confirmé après 3 ans de labellisation



Novaxia NEO, **premier fonds immobilier labellisé ISR en 2020**, valide son premier cycle.

Audit réalisé par l'Afnor en novembre 2023

**Novaxia NEO répond à ses engagements**



**100% des actifs** acquis il y a 3 ans ont bien gagné **20pts\* ESG** sur ce cycle !

**+ Durable et Résilient**

Novaxia NEO s'engage pour un **2<sup>ème</sup> cycle ISR**

**2024, 2025 et 2026**

\* Lié au label ISR, une grille d'évaluation sur des critères E, S, et G. 100% des actifs présentent une amélioration évaluée cette grille, et tout actif en portefeuille depuis plus de 3 ans doit avoir progressé de plus de 20 points.



# Label ISR renouvelé

Novaxia NEO renouvelle, précise et renforce sa stratégie ISR pour son 2ème cycle



## Les ambitions de Novaxia NEO, 2 objectifs clairs :

### 1) Optimiser l'usage des bâtiments pour réduire leur consommation énergétique

Notre étude des actifs équipés de compteurs intelligents réalisées avec notre prestataire iQSpot montre un potentiel de gain énergétique de 5 à 20% des consommations énergétiques annuelles selon l'immeuble.

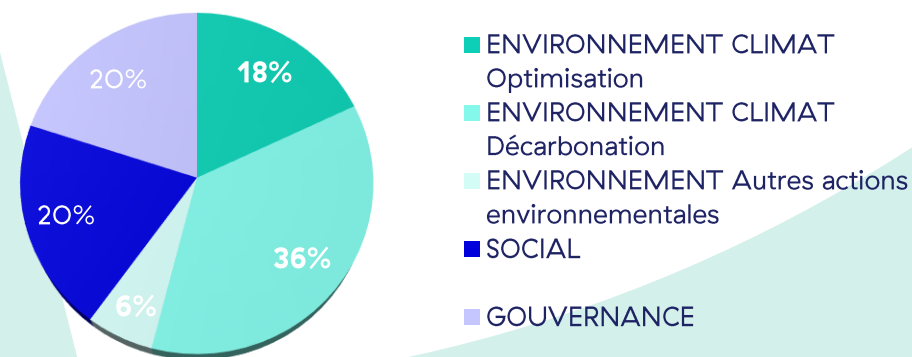
### 2) Améliorer le parc pour réduire son empreinte carbone

Nos plans d'amélioration visent à mettre 100% du parc immobilier sur une trajectoire de décarbonation correspondant à l'Accord de Paris

## Pourquoi mettre à jour ?

Les réglementations et les initiatives de place en cours et à venir mettent de plus en plus l'atténuation et l'adaptation au changement climatique au centre des enjeux de l'immobilier

## Critères d'évaluation ESG révisés



## Nouveau cycle ISR, Nouvelle évaluation ESG

Désormais Novaxia NEO consacrera **+50% de sa pondération totale aux actions permettant de limiter l'empreinte carbone** de son portefeuille afin de mieux refléter l'objectif de transition du portefeuille.

**Chaque actif de Novaxia NEO a été réévalué fin 2023** selon ces nouveaux critères ESG. Cette nouvelle note devient la note initiale des actifs pour ce cycle ISR.

# Le mieux est l'ami du bien





37

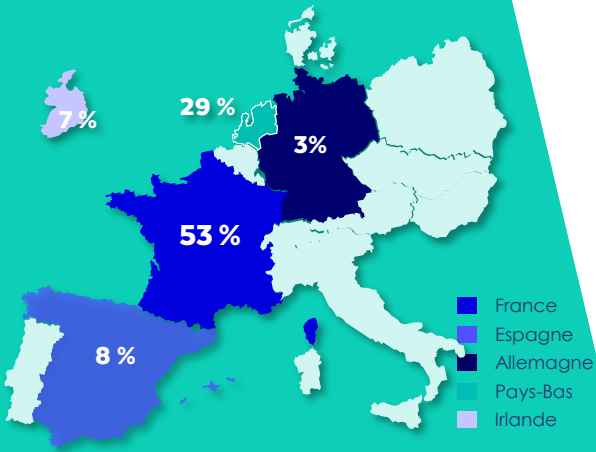
Actifs sous gestion<sup>1</sup>

228 157 m<sup>2</sup>

De surface totale

Présence de Novaxia NEO  
(en % des fonds propres investis)<sup>2</sup>

Répartition par typologie d'actifs <sup>3</sup>		
	Bureau	94%
	Hôtel	4%
	Activité	1%
	Enseignement	1%



<sup>1</sup> périmètre ISR au 31/12/2025

<sup>2</sup> Sur la base des valeurs en surface du 31/12/2025

<sup>3</sup> Chaque typologie d'actif est catégorisée dans des référentiels de consommations énergétiques distinctes

## Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

50 / 100

ÉVALUATION INITIALE DU NOUVEAU CYCLE ISR

- 10

VS ÉVALUATION  
SEUIL (60/100)

DOMAINE ESG	CRITÈRE		VALEUR disponible au 31/12/2024	VALEUR disponible au 31/12/2025	Benchmark comparaison
Environnement	Consommation d'énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	Bureau*	132	124	141 <sup>1</sup>
		Activité	142	137	-
		Hôtel*	126	123	214 <sup>1</sup>
	Intensité carbone Scope 1 & 2 (kgCO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup> .an)	Bureau*	21	20	29,6 <sup>1</sup>
		Activité	8	8	-
		Hôtel*	26	26	43,4 <sup>1</sup>
Social	Proximité aux transports en commun (m)		255		-
Gouvernance	Part d'actif avec un système automatique de remonté des données de consommation d'énergie et eau		89%		-
	Part du portefeuille dont les risques climatiques ont été analysé		95%		-
	Clauses ISR intégrées aux contrats prestataires		92%	89%	-

\* Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark

→ Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisé par m<sup>2</sup> pour les indicateurs énergétiques et carbonés

Sources : <sup>1</sup> Deepki index ESG 2025 Europe

# Maîtriser son bilan Carbone

## IMPACT CARBONE DU FONDS NOVAXIA NEO

### Méthodologie de calcul :



#### Scope 1

Emissions Carbone Directes dues aux consommations de gaz.



#### Scope 2

Emissions Carbone Indirectes dues aux consommations d'électricité ou de réseau de chaleur urbain.



#### Scope 3

Emissions carbone dues aux transports des usagers. Le scope 3 est une estimation fondée sur une méthode présentée dans le rapport LEC de Novaxia Investissement : [page 44](#)

#### SCOPE 1 et 2

4 031 tCO<sub>2e</sub>

17,7 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>

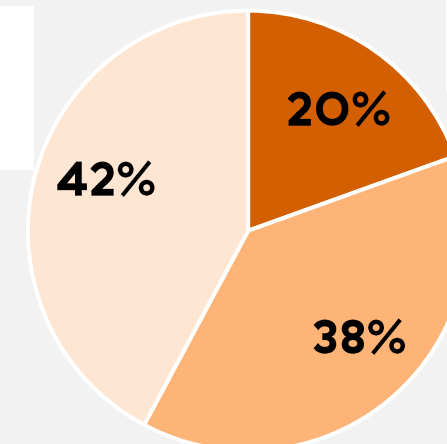
#### SCOPE 1, 2 et 3

6 971 tCO<sub>2e</sub>

30,6 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>

#### SCOPE 3

→ 2 940 tCO<sub>2eq</sub>



#### SCOPE 1

→ 1 359 tCO<sub>2eq</sub>



#### SCOPE 2

→ 2 672 tCO<sub>2eq</sub>



#### Chiffres au 31/12/2024

- Scope 1 & 2 : 4 530 tCO<sub>2eq</sub>
  - Scope 1, 2 & 3 : 9 250 tCO<sub>2eq</sub>
- Intensité carbone = 40,2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Novaxia NEO





En 2025, Novaxia NEO a cédé le datacenter de Nanterre, avec une plus-value financière et environnementale.

Ce site, à lui seul, consommait en 2024 plus de 10 millions de kWh d'électricité, soit 25% de la consommation totale du portefeuille (La SCPI consomme 29 millions de kWh toutes énergies confondues en 2025 sans le datacenter).

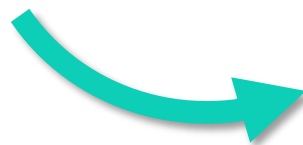
Cette vente réduit donc significativement l'empreinte carbone de NEO.

# Maîtriser son bilan Carbone

Quelques statistiques de la SCPI



**1** **18%**<sup>1</sup> des actifs sont dans le TOP15%<sup>2</sup> des bâtiments les plus performants énergétiquement



C'est le critère principal de l'alignement à la Taxonomie Européenne pour les SCPI

**2** **84%**<sup>1</sup> des actifs sont sous le seuil 2025 de leur trajectoire carbone (Accords de Paris)



C'est la stratégie Article 9 SFDR de Novaxia NEO

# Des données ordonnées



Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

50 / 100

+16  
vs note initial du cycle 2

ACTIFS	CLASSE D'ACTIF	EVALUATION ESG 2024 (/100)	EVALUATION ESG 2025 (/100)	Evolution ESG vs initiale cycle 2
Amstelveen, BergeMeester	Bureaux	49	52	+13
Barcelone, CityPark_Fujitsu	Bureaux	43	51	+ 23
Barcelone, CityPark_Berlin	Bureaux	51	58	+ 19
Barcelone, CityPark_D	Bureaux	46	55	+ 21
Boulogne, Sèvres	Bureaux	42	42	+ 15
Brême, Bürgermeister	Hôtel	32	37	+ 10
Cergy, Béguines	Bureaux	56	60	+ 16
Dublin, St Stephens GH	Bureaux	44	44	+ 14
Ermont, Louis Armand	Bureaux	40	52	+ 15
Hilversum, Marathon	Bureaux	50	50	+ 17
Hilversum, Stationsplein	Bureaux	30	33	+ 15
Hoofddorp, LS	Bureaux	49	53	+ 17
Beynost, Chat botté	Bureaux	51	53	+ 11
Evry, Cathédrale	Bureaux	50	50	+ 14
Gif-sur-Yvette, Leclerc	Bureaux	44	44	+ 13
Tours – Stendhal	Bureaux	59	60	+ 14
La Hague, Churchillplein	Bureaux	37	39	+ 12
La Hague, Neuhuyskade	Bureaux	37	35	+ 2
Labège, Innovation	Bureaux	57	58	+ 19

Les évaluations sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancement des projets

ACTIFS	CLASSE D'ACTIF	EVALUATION ESG 2024 (/100)	EVALUATION ESG 2025 (/100)	Evolution ESG vs initial cycle 2
Limonest, Allée des Noisetiers	Bureaux	54	57	+ 16
Lognes, Allée du Haras	Bureaux	47	50	+ 18
Louveciennes, Princesse	Bureaux	34	53	+ 28
Madrid, Las Rozas	Bureaux	40	47	+ 11
Madrid, Rufino	Bureaux	47	48	+ 12
Montpellier, Rue Gilles Martinet	Bureaux	57	63	+ 13
Nantes, Chypre	Bureaux	53	54	+ 14
Pau, Tiredous	Bureaux	62	65	+ 20
Rotterdam, Schouwburgplein	Bureaux	50	50	+ 10
Rueil Malmaison, Bonaparte	Bureaux	52	60	+ 23
Saint Genis Laval	Bureaux	53	64	+ 18
Trappes, Jean d'Alembert	Bureaux	58	63	+ 25
Utrecht, Daalsesingel	Bureaux	41	46	+ 17
Utrecht, Papendorpsweg	Bureaux	40	37	+ 13
Versailles, Postes	Bureaux	43	43	+ 19
Valence – Luanvi	Activité	23	28	+ 19
Dresde – Amedia	Hôtel	36	36	+ 13
Saragosse – Hôtel	Hôtel	N/A	28	+ 19

Evaluation seuil à atteindre = 60

Novaxia

# LA GESTION ACTIVE AVEC NEO Quel impact ?

# Une stratégie d'investissement long terme

Choisir d'investir dans des actifs qui seront résilients sur la durée

## Localisation

- En moyenne à moins de **300m des transports en commun**,
- Proche de plusieurs **aménités** (restaurants, parcs, commerces...)



## Anticipation Best-in-Progress

des investissements nécessaires à la mise en œuvre des **actions d'améliorations relatives aux enjeux climatiques**

# Une gestion immobilière durable

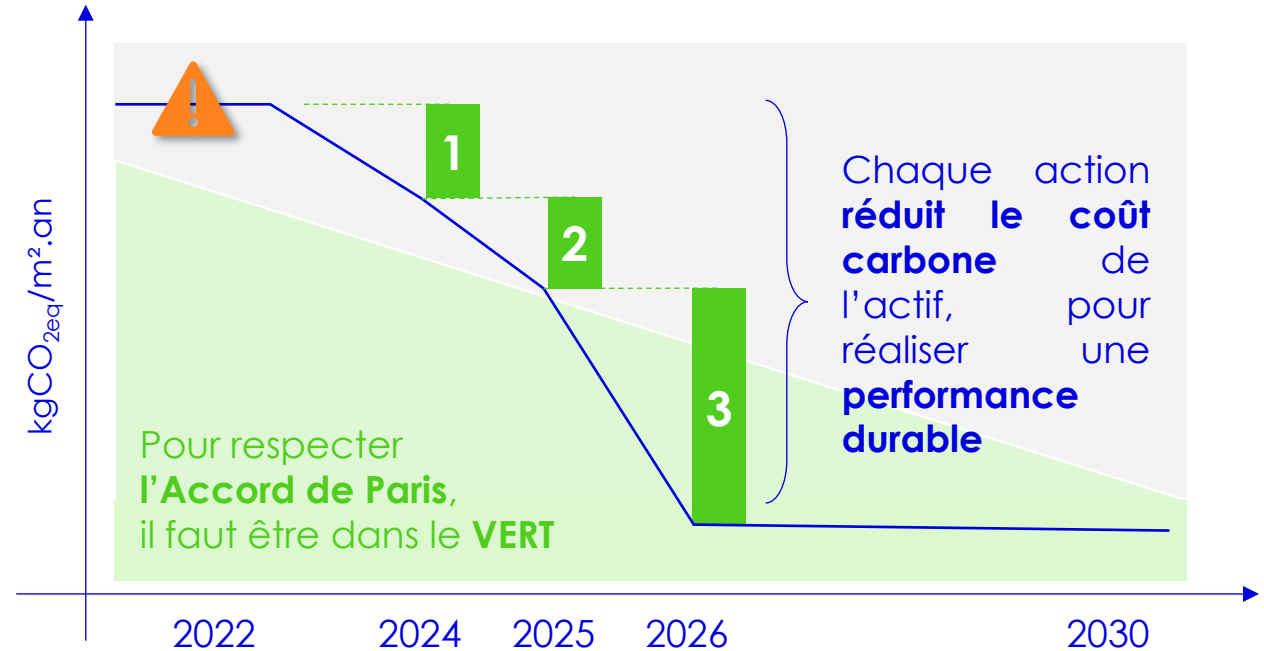
Investir dans la qualité environnementale des actifs de Novaxia NEO

1 Connaitre et optimiser les consommations énergétiques

2 Piloter et réduire les consommations énergétiques

3 Décarboner la source énergétique

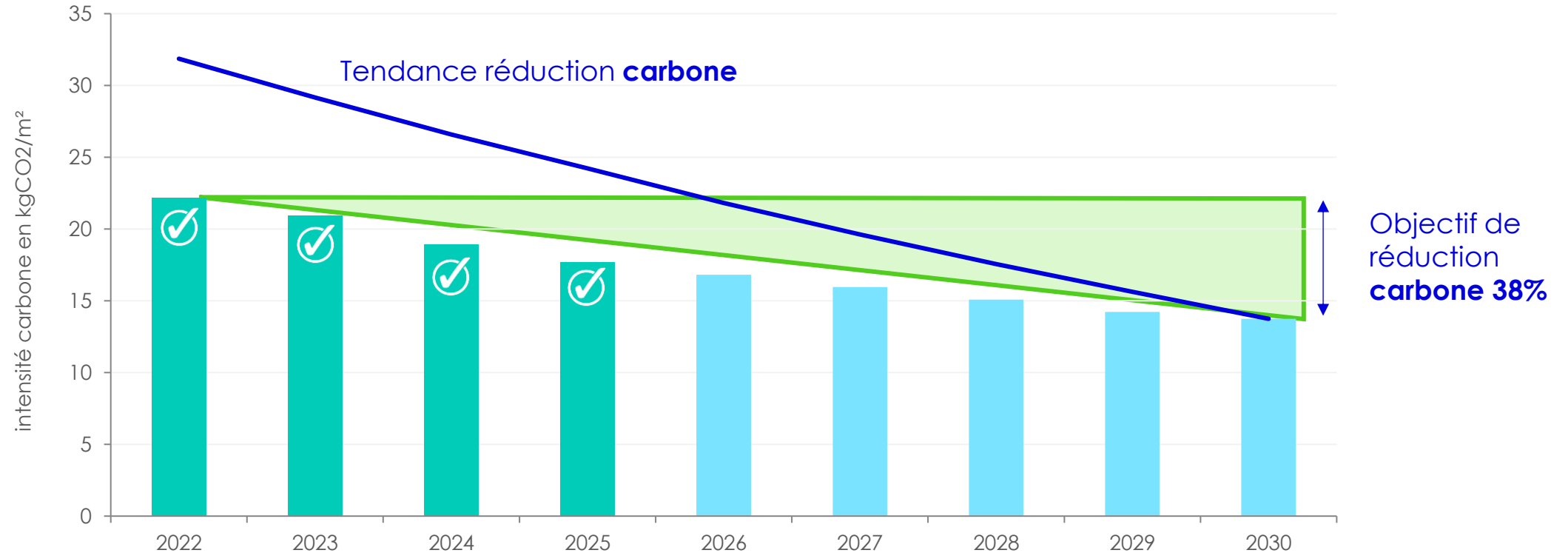
## Exemple de trajectoire carbone d'un actif de Novaxia | NEO transitionnée





# Une gestion immobilière durable

Investir dans la qualité environnementale des actifs de Novaxia NEO



- Intensité carbone calculée via les consommations énergétiques réelles \*
- Intensité carbone calculée via les consommations énergétiques projetées sur la trajectoire carbone
- Trajectoire carbone du portefeuille Novaxia NEO via la méthodologie CRREM

\* Pour 2025, au 2 février 2026, 90% des consommations sont issues de nos compteurs et factures, tandis que 10% des consommations sont issues d'estimations fondées sur les données 2024

# Une gestion immobilière durable

Investir dans la qualité environnementale des actifs de Novaxia NEO

**Notre objectif :** Aligner le portefeuille de la SCPI sur une trajectoire 1,5°C conformément aux Accords de Paris (COP21, 2015), nous cibons une réduction de l'intensité carbone du portefeuille de **38 %** d'ici 2030.

**Où en sommes-nous aujourd'hui ?** Au 31 décembre 2025, nous avons déjà atteint **20 %** de réduction par rapport à 2022.

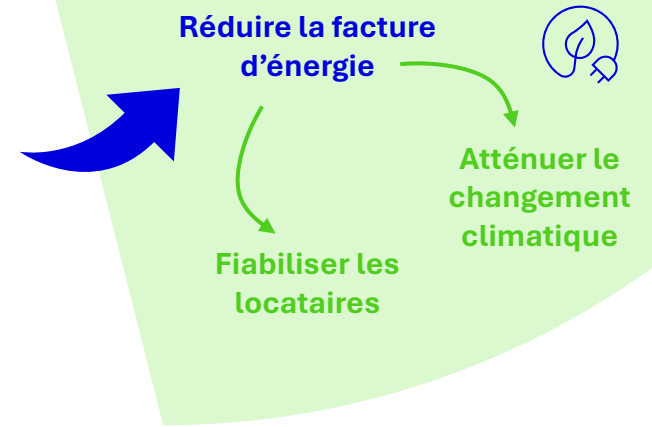
À périmètre constant (au 31/12/2025) :

Indicateurs	2022	2023	2024	2025	Cible 2030	écart 2022 vs 2025
kWh/m²	153	144	134	126	102	<b>-18%</b>
kgCO <sub>2</sub> /m²	22,2	20,9	18,9	17,6	13,7	<b>-20%</b>

A noter : Il existe un biais temporaire en 2025-2026 à prendre en compte dans l'analyse de la décarbonation de la SCPI. Du fait de la vacance du site de Louveciennes (depuis l'été 2025) sa consommation d'énergie a mécaniquement été réduite de plus de 50 % — même si le bâtiment reste entretenu en attendant sa relocation/rénovation. Ce facteur influence positivement nos résultats 2025 et aura une influence aussi en 2026.

# Des investissements durables

Connaître et piloter les consommations énergétiques du bâtiment



Installer des capteurs de consommations énergétiques du bâtiment pour :

- **Les suivre** en direct
- **Optimiser** les usages (couper le chauffage, la climatisation ou la ventilation en période d'inoccupation)
- Des économies allant jusqu'à 20% de la consommation énergétique d'un bâtiment



**89%** des actifs équipés,  
100% en France



Suppression de la consommation de gaz le dimanche et la nuit du lundi

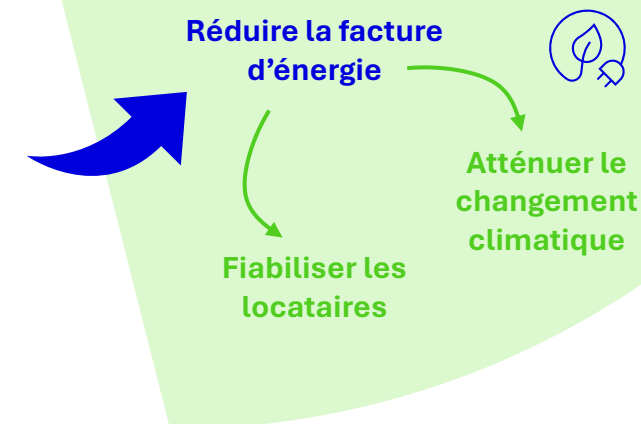
*Au 31/01/2025, 87% des données énergétiques qui permettent de calculer la performance énergétique et carbone des actifs sont des données réelles issues des compteurs et factures.*

**300MWh** d'économies  
d'énergie atteintes en 2025  
+20tCO<sub>2</sub>

\* Sur une dizaine d'immeubles avec des actions prises en 2025

# Des investissements durables

Connaître et piloter les consommations énergétiques du bâtiment



En 2024, **4 bâtiments de Novaxia NEO ont été équipés de systèmes de pilotages des équipements.**

## L'objectif ?

→ **Optimiser en continu les consommations énergétiques** en contrôlant à distance l'éclairage, le chauffage, la ventilation, la climatisation...

## Résultat ?

→ **+ de 50% des actifs équipés** dès fin 2025, (vs. moins d'1/4 à l'acquisition)

Pour des raisons techniques, l'objectif d'équipement n'a pas été atteint en 2024 car des installations ont été reportées en 2025

# Des investissements durables

Réduire les consommations énergétiques en adaptant nos immeubles



L'immeuble de Trappes est soumis à un risque d'inconfort thermique pour les locataires via sa verrière. En cas de vague de chaleur, les vitrages laissent passer les rayons infrarouges du soleil, ce qui réchauffe l'intérieur du bâtiment. Les locataires sont alors obligés de climatiser l'immeuble.

## L'enjeu ?

- hausse de la consommation énergétique,
- hausse des factures énergétiques,
- hausse des émissions de gaz à effet de serre.

## La solution ?

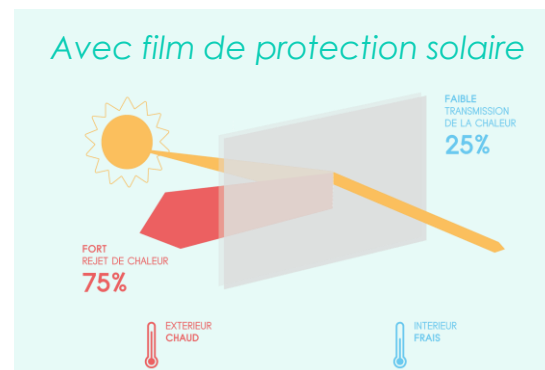
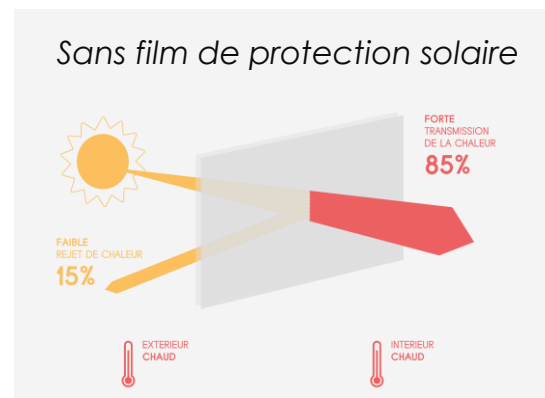
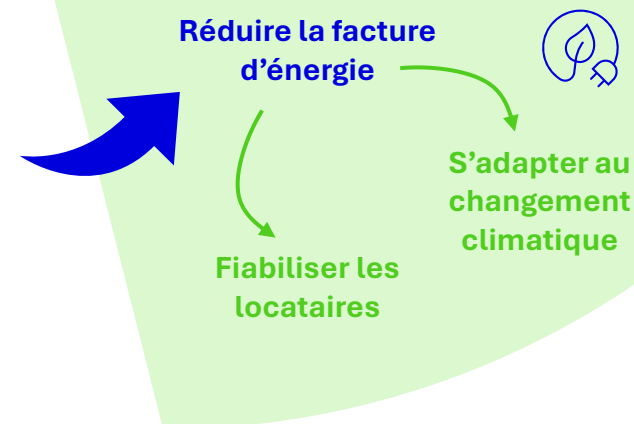
Installer des films solaires sur les parois vitrées pour limiter les rayons infrarouges et réduire l'inconfort des locataires.

## Résultat ?

- Environ 33%<sup>1</sup> de kWh consommés en moins l'été (le résultat reste à évaluer en comparant les consommations énergétiques entre les étés 2024 et 2025)

Le risque de chaleur extrême est l'unique risque climatique identifié sur cet actif par notre prestataire MSCI

	%CV	Discounted Costs, USDmn	Financial Risk Category
Extreme Cold	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Extreme Heat	-0.13	-0.02M	Negligible Risk
Coastal Flooding	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Fluvial Flooding	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Tropical Cyclones	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Wildfire	0.00	0.00M	No Identifiable Risk



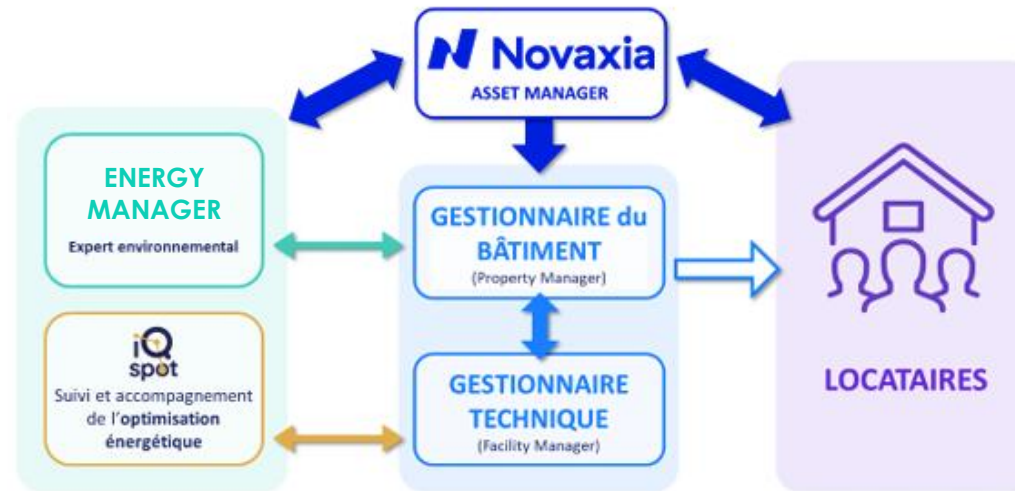
# Des investissements durables

Un travail collectif autour d'un objectif commun

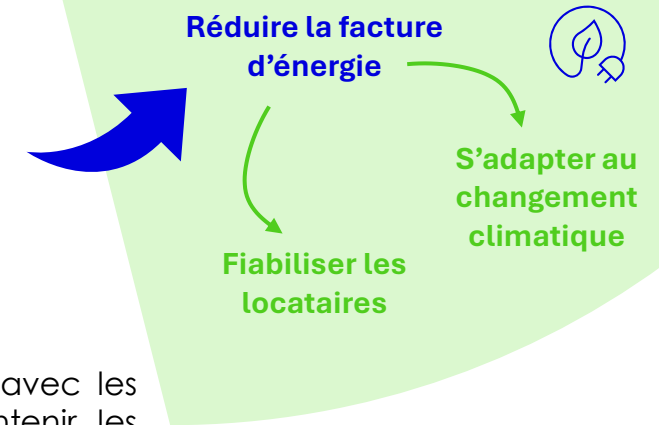


Le service Asset Management s'entoure de partenaires pour entretenir la relation avec les locataires de la SCPI et répondre à leurs requêtes au quotidien (AM/PM), maintenir les immeubles dans la durée (Facility Manager), améliorer le confort des usagers (PM) et permettre aux locataires de faire des économies d'énergie (Energy Manager).

En 2025 notre energy manager a mené **57 réunions** avec nos PM et Facility manager afin de mettre en place des actions d'optimisation énergétique sur les bâtiments. Nous estimons à **300 000kWh** les économies réalisées par ces actions sur l'année 2025.



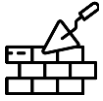
L'ensemble des **13 Property Manager** qui gèrent le quotidien des immeubles de la SCPI ont été impliqués directement dans la production d'un plan de travaux sur 5 ans de la SCPI. Ce travail impliquant l'ensemble des parties prenantes ci-dessus a nécessité près de **6 mois d'audits et d'échanges** pour définir une vision claire sur le patrimoine de la SCPI.



Une campagne d'**enquête de satisfaction** des usagers a été initiée fin 2025 auprès d'une dizaine de locataires sur **12 immeubles** de la SCPI. L'objectif est de collecter l'opinion des usagers afin de mieux piloter nos priorités. Dans cette première vague, nous avons sollicité les locataires de 17 immeubles, soit 40 locataires.



## Les icones sur les fiches actifs ?



TOP 5 €



TOP 5 ESG



TOP 5 à  
booster

Ces icones permettent de repérer dans les fiches projets présentés par la suite, les 5 plus gros projets en termes de valeur de marché, les 5 projets avec l'évaluation ESG la plus basse et les 5 projets avec l'évaluation ESG la plus haute.

# NOS FICHES PROJETS



# Pau, Tiredous

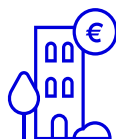
Surface : 2 061 m<sup>2</sup>

Bâtiment à usage Bureaux, multilocataires. Nous avons installé une GTB en 2024. avec le travail de notre energy manager les consommations du site sont efficaces



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**65 / 100** +20 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

OUI



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN  
LOGEMENTS

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

44 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 72 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 15% énergie - Bureaux France - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

2,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 5,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 15% carbone - Bureaux France - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

450 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>

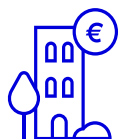


# Saint-Genis lès Laval



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

64 / 100 +18 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

NON

Surface : 8 812 m<sup>2</sup>

Bâtiment neuf (2022) à usage mixte exploité par un industriel de l'emballage. Bâtiment très performant, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur la toiture en 2025.

Indicateur d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

111 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 122 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie - Bureaux France - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 10 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone - Bureaux France - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

200 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations



<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO : <https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



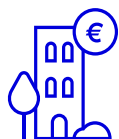


# Montpellier



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**63 / 100** +13 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

OUI



Potentiel de réversibilité ?

NON

Surface : 4 608 m<sup>2</sup>

Bâtiment à usage Bureaux occupé par un groupe immobilier. L'enquête de satisfaction des usagers lancée fin 2025 nous donne des pistes d'amélioration pour le confort que nous étudierons.

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

62 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 72 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 15% énergie - Bureaux France - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

2,8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 5,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 15% carbone - Bureaux France - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

10m Inférieur à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO : <https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



# Trappes, Jean d'Alembert

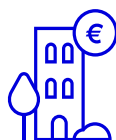
Surface : 10 863 m<sup>2</sup>

Bâtiment à usage Bureaux occupé par un groupe d'ingénierie. Une GTB a été installée fin 2024 pour permettre d'optimiser au mieux les consommations énergétiques du site.



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**63 / 100** +25 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN ACTIVITÉ

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

92 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 121 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie – Bureaux France - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

4,8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 5,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 15% carbone – Bureaux France - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

350 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilote et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5  
ESG&€

# Cergy – Le Delta

Surface : 17 633 m<sup>2</sup>

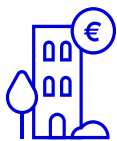
Bâtiment à usage mixte occupé par un centre R&D de Valéo. De nombreux travaux ont eu lieu sur ce site, le remplacement progressif des PAC a permis de réduire les consommations.



ESG

ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

60 / 100 +16 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN  
LOGEMENTS

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

208 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an > 121 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie – Bureaux France - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

10,8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an > 10 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone – Bureaux France - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

110 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>





# Saragosse, Hôtel

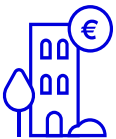
Surface : 2 696 m<sup>2</sup>

Dernier actif acquis par la SCPI, cet Hôtel a une intensité carbone élevée par rapport à sa localisation. Nous étudions la possibilité de remplacer les chaudières gaz par des chaudières électriques.



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**28 / 100** +19 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

NON

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

\* 166 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an > 164 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 30% énergie – Hôtel Espagne - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

\* 26,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 27,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone – Hôtel Espagne - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

450m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

NON Installation prévue février 2026

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



# Valence - Luanvi

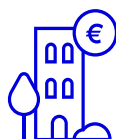
Surface : 5 984 m<sup>2</sup>

Bâtiment à usage mixte (entrepôt et bureaux) nous étudions la faisabilité d'installer des panneaux photovoltaïques d'ici 2028.



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

28 / 100 +16 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN  
LOGEMENTS

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

\* 44 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 72 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 15% énergie - Logistique Espagne - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

\* 4,9 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 5,7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 15% carbone - Logistique Espagne - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

900 m Entre 500 et 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

NON En attente futur locataire

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



# Hilversum - StationsPlein

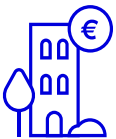
Surface : 7 617 m<sup>2</sup>

Bâtiment de bureaux posté directement sur la gare d'Hilversum. Le plan de capex de cet actif pour 2026 est priorisé sur le remplacement des équipements de sécurité.



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

33 / 100 +15 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN  
LOGEMENTS

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

149 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 149 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

32,4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an > 31,5 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

0 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>





# La Hague, Neuhuyskade

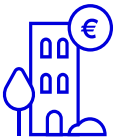
Surface : 2 886 m<sup>2</sup>

Cette école acquis en portefeuille a une intensité carbone élevée. Un travail sur le système de distribution de chaud permettrait d'améliorer son efficacité.



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**35 / 100** +2 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN  
LOGEMENTS

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

\* 142 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 149 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

\* 32,9 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an > 31,5 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

220 m Inférieure à 1000m

Implémentation des capteurs iQspot

En cours Pilotage et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



# Dresde, Hôtel

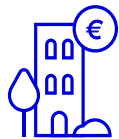
Surface : 5 762 m<sup>2</sup>

Pour améliorer cet hôtel, notre priorité en 2025 a été de contractualiser avec un nouveau Property manager pour nous proposer une stratégie d'amélioration claire.



ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**36 / 100** +13 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

NON

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

\* 103 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 146 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 15% énergie – Hôtel Allemagne - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

\* 24,2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 41,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone – Hôtel Allemagne - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

450 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

NON Pas encore mandaté



<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5 €

# Rueil Malmaison, Bonaparte

Surface : 15 443 m<sup>2</sup>

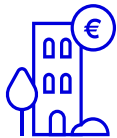
Bâtiment de bureaux occupé par un groupe de Construction français. Nous avons mené divers travaux ces dernières années : GTB, bornes de recharges pour voitures.



ESG

ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**60 / 100** +23 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN  
LOGEMENTS OU  
RÉSIDENTIE SENIOR

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

131 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an > 121 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie - Bureaux France - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

6,8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 7,1 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 30% carbone - Bureaux France - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

200 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>





TOP 5 €

# Dublin, Saint Stephens Green House



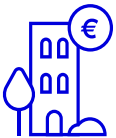
ESG

ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**44 / 100** +14 vs initial

Surface : 6 300 m<sup>2</sup>

Bâtiment de bureaux multilocataires situés dans le quartier des affaires de Dublin. Notre energy manager a réussi à obtenir des optimisations énergétiques sur le chauffage en 2025.



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN HÔTEL  
OU BUREAUX PRIME

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

174 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an < 194 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie - Bureaux Royaume-Uni - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

43,2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an > 36,0 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone - Bureaux Royaume-Uni - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

10 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5 €

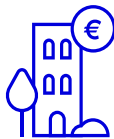
# La Hague, Churchillplein



ESG

ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**39 / 100** +12 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN  
COWORKING OU ÉCOLE  
PRIVÉ

Surface : 15 071 m<sup>2</sup>

Bâtiment de bureaux multilocataire avec un peu de vacance. Nous étudions une opportunité commerciale nécessitant d'améliorer le DPE de l'actif de C à A. La performance énergétique est un enjeu !

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

173 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an > 149 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

41,4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an > 32,4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

400 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

OUI Pilotage et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO :  
<https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



TOP 5 €

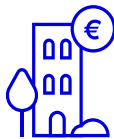
# Amstelveen



ESG

ÉVALUATION ESG<sup>1</sup> :

**52 / 100** +13 vs initial



Aligné à la Taxonomie ?

NON



Potentiel de réversibilité ?

RÉVERSIBILITÉ  
POTENTIELLE EN  
LOGEMENTS

Surface : 9 002 m<sup>2</sup>

Bâtiment de bureaux monolocataire que nous divisons afin de commercialiser des surfaces vacantes. En 2025 nous avons répondu à un sentiment d'inconfort lié à la chaleur en été en installant des films.

Indicateur  
d'impact

Référentiel  
(critère minimal NEO)

Consommation énergétique (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)

197 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an > 149 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% énergie - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2025)

Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)

32,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an < 32,4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
(Top 50% carbone - Bureaux Pays-Bas - Deepki 2025)

Distance aux transports en communs

450 m Inférieure à 500m

Implémentation des capteurs iQspot

En cours Pilotage et optimisation des consommations

<sup>1</sup> Etat de l'actif selon l'évaluation ESG au 31/12/2024, d'après la méthodologie du Cycle 2 du label ISR de Novaxia NEO : <https://www.novaxia-investissement.fr/wp-content/uploads/2024/01/Novaxia-NEO-Note-methodologique-de-la-strategie-ESG-Cycle-2.pdf>



# Gestion des risques



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

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

Dans le cadre de la stratégie d'investissement et de gestion et de Novaxia NEO, labellisée ISR depuis novembre 2020 et renouvelé en 2023, des audits dédiés aux aspects ESG sont réalisés sur les sites afin de connaître les équipements de l'actif et leur état. Cela nous permet de définir un plan d'action pour mettre à niveau les équipements en cas d'obsolescence.

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



## Risques physiques liés à la perte de biodiversité

Par son activité, Novaxia NEO prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et une multiplication des espèces invasives, dégradant la qualité de l'hygiène des bâtiments. Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par la SCPI car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds.

L'incidence probable sur le rendement de la SCPI est difficilement quantifiable ; néanmoins, Novaxia NEO, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité en valorisant les actifs avec des aménagements faunistiques ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).



Vous voulez connaître tous les détails ?

(Re)découvrez la note d'information de NEO.



## Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire

Novaxia NEO loue des actifs tertiaires et n'a pas vocation à faire du portage d'actif vacant. En cas exceptionnel de vacance, sous conditions de faisabilité et dans l'intérêt de l'investisseur, le fonds Novaxia NEO s'engage à développer l'occupation temporaire avant la relocation au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire.

Par conséquent le fonds s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un manque de perception de loyer pour la SCPI.

Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

# Etats des lieux des aléas



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

# Mesure des Principales Incidences Négatives (PAI)



#	INDICATEURS (INCIDENCES NÉGATIVES)	ÉLÉMENT DE MESURE	2023	2024	2025	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
1	<b>Exposition aux combustibles fossiles</b>	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%	0%	0%	Les actifs ciblés par le comité d'investissement pour Novaxia NEO sont principalement situés au cœur des métropoles ce qui limite le risque de cibler des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Par ailleurs, Novaxia Investissement a signé une charte pour l'exclusion du charbon dans son périmètre d'investissement.
2	<b>Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique</b>	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	70%	70%	65%	La stratégie Best in Progress du fonds Novaxia NEO vise à acquérir des actifs immobiliers ayant un potentiel d'amélioration dans lequel des actions seront mises en œuvre pour améliorer la performance énergétique des bâtiments
3	<b>Artificialisation des sols</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 %	74%	75%	76%	Novaxia NEO est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments

# S'aligner à la Taxonomie Verte Européenne



## Comment recyclage urbain rime avec Taxonomie ?

Le fonds Novaxia NEO s'engage pleinement dans une démarche d'alignement de ses investissements à la Taxonomie Européenne :

- En contribuant principalement à l'objectif environnemental **d'atténuation du changement climatique** ;
- En **ne nuisant à aucun des cinq autres objectifs** (principe du DNSH « Do Not Significant Harm ») de la Taxonomie Européenne que sont l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, le contrôle et la prévention de la pollution, la protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- En respectant **les droits humains et sociaux** garantis par le droit international.

Novaxia NEO vise au maximum à **transitionner des actifs immobiliers peu performants énergétiquement en actifs verts au sens de la Taxonomie** pour créer de la valeur financière et des bénéfices concrets pour l'environnement (climat, gestion de l'eau, biodiversité) et les usagers, par des actions concrètes d'optimisation et d'amélioration énergétique, pour atténuer leur impact climatique et **assurer la résilience de ces bâtiments**.

Acquérir des actifs énergivores  
=  
Non alignés à la Taxonomie

Mettre en œuvre des actions  
pour améliorer les actifs  
=  
Aligné à la Taxonomie

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

- Un ratio portant sur l'ensemble des projets portés par le fonds par rapport à des critères de construction durable définis par la Taxonomie
- Un projet immobilier est considéré comme aligné à la Taxonomie s'il répond aux critères de :
  - Performance énergétique au top 15% du parc immobilier similaire,
  - Mise en œuvre du pilotage des consommations énergétique,
  - Etude et réalisation d'un plan d'actions d'adaptation au changement climatique.

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



# Niveau d'alignement à la Taxonomie



NOVAXIA NEO	2023	2024	2025	COMMENTAIRES
1 - KPI Valeur de Marché	5%	21%	23%	Au 31/12/2025 Novaxia NEO détient 11 immeubles répondant aux critères 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15%).
2 - KPI Chiffre d'affaires	5%	20%	22%	Entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025 Novaxia NEO a, par conséquent, généré un Chiffre d'affaires alignés à la Taxonomie, sur les loyers issus de ces 11 actifs qui ont été transitionnés pour être alignés aux critères de la Taxonomie 7.7.
3 - KPI CAPEX	36%	32%	78%	<p>Nous intégrons les CAPEX issus l'acquisition d'actifs projeté comme alignés aux critères de la Taxonomie 7.7 d'ici 5 ans.</p> <p>Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la transition d'un actif pour répondre aux critères de la Taxonomie 7.7, ayant notamment un impact sur la performance environnementale de l'actif.</p> <p>Entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025 Novaxia NEO a investi directement 300k€ pour améliorer certains actifs du portefeuille. En particulier, sur les actifs à Barcelone, nous avons investi dans un nouveau système de climatisation qui a permis de baisser les consommations énergétiques d'environ 30%.</p>

