



# CODE DE TRANSPARENCE DE LA SCPI NEO

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 ISR<sup>1</sup> 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

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) NEO est un Fonds d'investissement Alternatif (FIA) ouvert au public, autorisé à la commercialisation en France et en Europe, et relevant de la Directive européenne N° 2071/61/UE du 8 juin 2011, dite Directive AIFM.

## II. Données générales

### a. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique la SCPI NEO

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 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> La SCPI NEO n'est pas labellisée ISR à date

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 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.

**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 de la SCPI, voir ci-dessous :

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

**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 et Asset Management qui veille au bon suivi et déploiement des pratiques extra-financière déployées sur les actifs.

**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 travaillent 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 de la SCPI ?**

16.894.000 €<sup>2</sup>

**i. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR de la SCPI rapporté aux encours totaux sous gestion ?**

100%<sup>3</sup>

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

La SCPI NEO est un fonds avec une démarche ISR (à date, la SCPI NEO n'est pas labellisée ISR) géré par la société de gestion. Les fonds élaborés par la société de gestion à partir de janvier 2020 seront tous associés à une démarche extra-financière.

---

<sup>2,3</sup> La SCPI NEO n'est pas labellisée ISR à date

### 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 ?

L'objectif de la SCPI NEO est de constituer un patrimoine immobilier locatif situé en France et dans les pays de l'OCDE pour maximiser le potentiel de rendement global du portefeuille immobilier tout en intégrant des critères extra-financiers. La stratégie d'investissement de la SCPI NEO est portée sur les enjeux de la ville de demain : une croissance et une concentration soutenue de la population urbaine au sein des économies matures ; des défis environnementaux et sociétaux majeurs, liés à l'accélération des besoins en ressources naturelles et au vieillissement des populations, et une digitalisation forte de nos économies entraînant une mutation profonde des modèles de croissance.

Les objectifs de nature financière liés à la prise en compte des critères ESG dans le cadre de la politique d'investissement et de gestion de la SCPI NEO concerne le suivi et l'amélioration de la performance ESG des actifs, actif par actif, au service de leur valorisation financière. Concrètement, le renforcement des processus de due diligence environnementale, sociale et de gouvernance en phase de pré-acquisition permet une meilleure compréhension encore des sous-jacents de l'actif et de résilience du bail. Le suivi ESG annuel des actifs sous gestion permet un renforcement de la connaissance des exploitants et property managers, à travers davantage de transparence pour l'ensemble des parties prenantes. Enfin, lors d'opérations de transformation immobilière, la recherche d'une performance environnementale minimum permet une meilleure valorisation financière future des actifs transformés.

La réversibilité des actifs sélectionnés est étudiée en vue d'optimiser la valeur de l'actif en s'adaptant à l'évolution des marchés tout en luttant contre leur obsolescence dans le cadre d'une politique d'évaluation de l'impact social. Dans cette logique, Novaxia Investissement peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder, si elle l'estime opportun à la restructuration, à la transformation ou à la mutation de l'usage des immeubles (par exemple bureaux en habitation ou résidences de services et inversement).

Novaxia Investissement prend en compte de manière systématique les critères ESG (critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance) dans la mise en œuvre de la politique d'investissement de la SCPI NEO.

#### 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 de la SCPI NEO repose sur une équipe de 31 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 :

- un bureau d'études s'appuyant sur une équipe d'une dizaine d'auditeurs pour réaliser les évaluations et accompagnement extra-financier dès la phase de pré-acquisition de l'actif, puis après l'acquisition afin d'identifier les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale à court et moyen terme ;
- une grille d'analyse ESG a été développée avec une société de conseil spécialisée sur l'immobilier durable, selon chaque typologie d'actif (bureaux, hôtels, etc.). Une équipe de 3 collaborateurs remplit à l'aide des informations récoltées sur site et via les assets et property managers la grille ESG sur chaque actif à l'acquisition et la met à jour annuellement.
- les évaluations sont suivies à travers un reporting sur notre plateforme numérique de suivi des actifs. Les évaluations ESG des actifs sont revues annuellement dans le cadre du reporting ESG de la SCPI NEO.

### c. Quels critères ESG sont pris en compte par la SCPI ?

La politique d'investissement de la SCPI porte sur des actifs immobiliers situés dans les pays de l'OCDE (d'Europe et d'Amérique du nord), principalement dans des villes et territoires de plus de 200 000 habitants, d'ores et déjà établis, ou susceptibles de devenir des pôles de compétitivité économique et engagés dans des projets de modernisation, d'extension ou de construction d'infrastructures de transports urbains écologiques, durables et efficaces.

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 17 thématiques (Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Énergies renouvelables - ex situ, Économie de la fonctionnalité, Biodiversité, Eau - équipements hydro-économiques, Déchets - tri, Mobilité douce ; Social : Proximité aux transports en commun, Espaces de détente, Confort thermique, Services - in situ, Services - ex situ ; et Gouvernance : Relations locataires, Relations prestataires, Satisfaction client, Résilience au changement 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, et les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la typologie d'actifs immobiliers). L'ensemble des typologies présentes dans le fonds est audité et la totalité des usages par actif est analysée, bien au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel (limité aux parties communes des seuls immeubles multi-locataires). 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.

La SCPI NEO vise à améliorer les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son portefeuille. Notre objectif est donc d'améliorer la note d'évaluation ESG de chacun des actifs au cours de la période de gestion par la SCPI. Pour cela nous travaillerons sur les 17 thématiques couvrant les 3 domaines : Environnement, Social et Gouvernance.

Dans le cadre de notre approche *best in progress*, 100% des actifs sous gestion par la SCPI recevront une évaluation ESG réalisée par un partenaire externe lors de l'année suivant l'acquisition permettant de constituer une note ESG et d'établir un plan d'action visant à son amélioration (celle-ci complète l'évaluation ESG établie en phase de pré-acquisition).

En particulier, sur les indicateurs d'impacts suivis, nous avons identifié des objectifs de performance :

1. Environnement : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire visant une diminution des émissions de CO<sub>2</sub>e des bâtiments sur les scopes 1 & 2 (liées aux consommations énergétiques) de -50% d'ici 2030 par rapport à 2015 (ou toutes années postérieures permettant d'en justifier si les données de 2015 n'étaient pas disponibles) ; ou, au minimum, nous viserons à respecter les seuils du label d'Etat Energie + Carbone - (E+C-) sans pour autant faire labeliser nos opérations de réhabilitation
2. Environnement : Rechercher systématiquement 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.
3. Social : Rechercher à mettre à disposition des espaces de détente pour les occupants (ex : terrasses extérieures, lounge, ...) en cas de transformation des bâtiments.
4. Social / Environnement : Rechercher à mettre à disposition des emplacements pour vélos en cas de transformation des bâtiments. (En remplacement de l'indicateur d'impact sur la proximité des transports en commun pour lequel nous n'avons pas de levier d'action direct)
5. Gouvernance : Intégrer des clauses spécifiques à une démarche ESG sur l'ensemble des contrats d'exploitation des actifs de la SCPI

Ainsi, en sus des critères liés à la qualité intrinsèque du bien (analyse financière et technique, estimation des perspectives économiques et des flux de revenus futurs, etc.), le comité d'investissement tient compte des diligences ESG effectuées sur l'actif immobilier dont l'acquisition est questionnée. Le comité

d'investissement se réserve donc la possibilité de renoncer à l'acquisition pour des motifs ESG.

Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) détaillée de la SCPI NEO est présentée dans un document séparé, disponible sur le site internet.

Cette stratégie repose sur un outil de notation ESG développé spécifiquement sur la SCPI NEO.

La notation ESG attribuée à chaque actif est une composante clé de l'intégration ESG dans le fonds. La grille développée nous aide à mieux cerner les enjeux ESG pesant sur les différentes typologies d'actifs du fonds. Nous avons eu recours à une société de conseil spécialisée sur l'immobilier durable pour la définir. L'identification et la hiérarchisation des principaux risques extra-financiers en lien avec le modèle d'affaires de Novaxia Investissement se sont déroulés en plusieurs étapes :

1. Revue documentaire des enjeux ESG au regard des référentiels généralistes et sectoriels :
  - a. Référentiels sectoriels (GRESB. OID. Real Estate Owners. Developers and Investment Trusts. EPRA. GRI Construction and Real Estate) ;
  - b. Référentiels généralistes et autres sources documentaires (Normes GRI. Article R225-105 du code de commerce) ;
  - c. Benchmark par rapport aux pairs.
  
2. Réunion de travail « identification des critères ESG » : revue critique entre Sinteo et Novaxia Investissement de la liste des thématiques ESG adressées par le fonds et déclinaison en critères ESG spécifique.

Ainsi les 17 thématiques significatives identifiées sont les suivantes :

<b>Environnement</b>
<b>Performance énergétique</b>
<b>Performance environnementale</b>
Énergies renouvelables - ex situ
Économie de la fonctionnalité
Biodiversité
Eau - équipements hydro-économiques
Déchets - tri
Mobilité douce

<b>Social</b>
<b>Proximité aux transports en commun</b>
<b>Espaces de détente</b>
Confort thermique
Services - in situ
Services - ex situ

<b>Gouvernance</b>
Relations locataires
<b>Relations prestataires</b>
Satisfaction client
Résilience au changement climatique

Les indicateurs d'impact sont intégrés dans cette grille (surlignés en gras ci-dessus). 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 ;
- Les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la typologie).

Les pondérations retenues sont les suivantes :

Domaine ESG	critère	Référentiel Immo	Bureaux	Hôtel
Environnement	<b>Total</b>	<b>entre 30 et 60%</b>	<b>36%</b>	<b>30%</b>
	Performance énergétique	entre 10 et 30% du domaine concerné	25%	20%
	Performance environnementale	entre 10 et 30% du domaine concerné	25%	20%
	Total critère obligatoire	entre 20 et 60% du domaine concerné	50%	40%
	Energie Renouvelable - ex situ	<= à 30% du domaine concerné	11%	13%
	Economie de la fonctionnalité	<= à 30% du domaine concerné	11%	3%
	Biodiversité	<= à 30% du domaine concerné	6%	7%
	Eau	<= à 30% du domaine concerné	6%	10%
	Déchets -tri	<= à 30% du domaine concerné	6%	13%
	Mobilité douce	<= à 30% du domaine concerné	11%	13%
Social / Sociétal	<b>Total</b>	<b>entre 20 et 50%</b>	<b>34%</b>	<b>40%</b>
	Proximité aux transports en commun	entre 10 et 30%	12%	10%
	Espaces de détente	entre 10 et 30%	12%	20%
	Total critère obligatoire	entre 10 et 30%	24%	30%
	Confort Thermique	<= à 30% du domaine concerné	29%	25%
	Services - in situ	<= à 30% du domaine concerné	29%	30%
	Services - ex situ	<= à 30% du domaine concerné	18%	15%
Gouvernance	<b>Total</b>	<b>entre 20 et 50%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
	Relations prestataires	entre 10 et 30%	27%	27%
	Total critère obligatoire	entre 10 et 30%	27%	27%
	Relations locataires	entre 10 et 30%	27%	27%
	Résilience au changement climatique	<= à 30% du domaine concerné	27%	27%
	Sensibilisation des locataires	<= à 30% du domaine concerné	20%	20%



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 sur notre plateforme de suivi au niveau de l'actif et du fonds.

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

Engagements n°1 : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire visant une diminution des émissions de CO<sub>2</sub>e des bâtiments sur les scopes 1 & 2 (liées aux consommations énergétiques) de -50% d'ici 2030 par rapport à 2015 (ou toutes années postérieures permettant d'en justifier si les données de 2015 n'étaient pas disponibles) ; ou, au minimum, nous viserons à respecter les seuils du label d'Etat Energie + Carbone - (E+C-) sans pour autant faire labeliser nos opérations de réhabilitation.

Engagement n°2 : Rechercher systématiquement un niveau de performance énergétique en cas de transformation des bâtiments au niveau « Bâtiment Basse Consommation Energétique Rénovation 2009 » du label « Haute Performance Energétique 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.

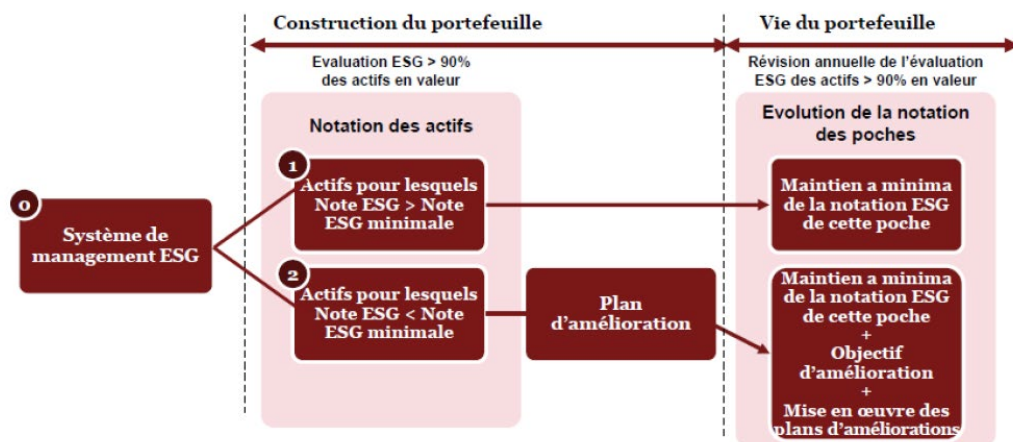
### **IV. Processus de gestion**

#### **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, eau, déchets, transport, etc.) sur les performances extra-financière de chaque actif de la SCPI NEO, 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)



Source : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

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

La SCPI NEO 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. Novaxia Investissement participe par conséquent activement à la vie sociale de NEO, et plus particulièrement des actifs détenus, via la mise en place d'actions pertinentes en vue d'accroître leur valorisation.

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'évaluation de la résilience climatique des actifs pour l'adaptation en réponse aux principaux aléas climatiques pertinents pour le secteur immobilier : vagues de chaleur, inondations, submersion marine, sécheresses, tempêtes etc.

**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 pratiquent-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) ?**

Non.

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

La SCPI 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 SCPI peut détenir dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- Des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière ;
- Des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- Des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

## 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 la SCPI NEO. La vérification de la stratégie de la SCPI NEO 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 de la SCPI NEO 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 la SCPI ?

Domaine Environnement :

- Réduction des émissions de gaz à effet scope I et scope 2
- Réduction des consommations énergétiques

Domaine Social / Sociétal :

- Proximité des transports
- Présence d'espaces de détente

Domaine Gouvernance

- Contrats d'exploitation intégrant des clauses spécifiques à la démarche ESG

En plus de ces 5 indicateurs d'impact, comme détaillé au point III. c., 13 indicateurs supplémentaires sont par ailleurs 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 à la SCPI NEO (<https://www.novaxia-invest.fr/neo/>) à partir duquel sont accessibles :
  - La note méthodologique de la stratégie ESG de la SCPI NEO
  - Le document d'information clés, présentant les principales caractéristiques de la SCPI NEO (<https://www.novaxia-invest.fr/wp-content/themes/novaxia-investissement/images/information%20cles.pdf>)
  - Les statuts : <https://www.novaxia-invest.fr/wp-content/themes/novaxia-investissement/images/statuts%20neo.pdf>
  - La note d'information: <https://www.novaxia-invest.fr/wp-content/themes/novaxia-investissement/images/note%20information%20neo.pdf>
  - 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.) ([https:// www.novaxia-](https://www.novaxia-)

[invest.fr/wp-content/themes/novaxia-investissement/images/bulletin information neo t4 2079.pdf](https://www.novaxia-invest.fr/wp-content/themes/novaxia-investissement/images/bulletin%20information%20neo%20t4%202079.pdf)

- Une plaquette commerciale, présentant la philosophie et la stratégie d'investissement de la SCPI NEO: [https://www.novaxia-invest.fr/wp-content/themes/novaxia-investissement/images/neo plaquette commerciale.pdf](https://www.novaxia-invest.fr/wp-content/themes/novaxia-investissement/images/neo%20plaquette%20commerciale.pdf)
- 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