

Novaxia | one

BULLETIN D'INFORMATION SEMESTRIEL

AU 30/06/2025

Valable du 1^{er} juillet au 31 déc. 2025



ARTICLE 9
Classification SFDR

Commentaires de gestion.

Un contexte général qui reste difficile mais qui consacre le bienfondé de la thématique du recyclage urbain

Au cours du premier semestre 2025, même si le contexte macroéconomique a continué à montrer les signaux positifs entrevus en 2024 (baisse des taux directeurs de la BCE, inflation maîtrisée), la reprise du marché de l'immobilier résidentiel français est restée relativement timide, abstraction faite des deux opérations d'envergure du premier semestre. En effet, selon les chiffres ImmoStat dévoilés en juillet, les transactions d'actifs résidentiels classiques et intermédiaires ont totalisé 1,1 Md€ au S1 2025 (-12 % vs S1 2024), dont 487 M€ au T2 (-23 % vs T2 2024). De plus, le contexte politique en France reste complexe avec une instabilité gouvernementale forte et des échéances électorales à venir (élections municipales en 2026), ce qui est susceptible d'entraîner des retards dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la conduite des opérations du fonds. Néanmoins, le recyclage urbain, qui est au cœur de la stratégie du fonds, conserve toute sa pertinence de part ses fondements solides et durables. Il bénéficie en outre, au-delà de l'impact court terme des élections municipales à venir, d'une mobilisation gouvernementale et parlementaire grandissante. En effet, face aux millions de mètres carrés de bureaux inoccupés en France (près de 6 millions à fin juin 2025 dans la seule Île-de-France, selon les chiffres ImmoStat), le législateur est passé à l'action pour apporter un élément de réponse à l'urgence de la pénurie de logements. La proposition de loi Daubié visant à faciliter la transformation des bureaux en logements a été définitivement adoptée en juin 2025.

Ce texte ambitionne de lever un certain nombre de freins juridiques et administratifs pesant sur les reconversions en logements de bureaux et bâtiments tertiaires vacants, dans un contexte de crise persistante, en particulier en zones urbaines denses. Ces initiatives

positives confortent la stratégie du fonds, résolument inscrite dans une perspective de moyen / long terme.

Une actualité semestrielle marquée par l'impact négatif de deux opérations

La valeur liquidative de Novaxia ONE s'élève à 0,985 € au 30 juin 2025, soit une performance de -15,67 % sur le semestre. Cette évolution s'explique en grande partie par l'impossibilité de réaliser les projets initialement envisagés sur deux opérations (sur la trentaine que détient le fonds), situées à Bezons et au Luxembourg. En conséquence, une réévaluation de la valeur de ces biens a été opérée sur le semestre et est venue impacter la valeur liquidative du fonds.

Ces deux opérations, de taille importante, prévoyaient le développement de plus de 50 000 m² de surface résidentielle au total. Malheureusement, au cours du semestre, la municipalité de Bezons a fait part de sa volonté de ne pas autoriser de projet résidentiel sur cette parcelle. De ce fait, un ajustement de valorisation a été réalisé afin de refléter la valeur en état du bien, qui inclut, outre le prix d'acquisition, les études engagées pour avancer dans le projet. Ainsi, au 30 juin 2025, la valorisation du projet s'établit à 25 M€, contre 36 M€ au semestre précédent.

L'opération au Luxembourg subit quant à elle la défaillance du promoteur partenaire. Durant le semestre, la revente en l'état a été étudiée mais les offres reçues étaient en deçà du prix de revient de l'opération. De ce fait, un ajustement de valorisation a été réalisé afin de refléter la valeur en l'état du bien (à 26 M€ au 30 juin 2025, contre 51 M€ au 31 décembre 2025).



En bref

Une valeur liquidative de 0,985 € au 30 juin 2025, impactée par les difficultés de 2 projets

Un nombre de demandes de retrait important (36,5 M d'actions au 1^{er} semestre) qui a nécessité l'activation de la clause de liquidité

3 livraisons et des avancées administratives positives sur le semestre

Commentaires de gestion.

Un niveau de retraits élevé qui a amené à une décision de gestion forte dans l'intérêt des investisseurs

Autre fait marquant du 1^{er} semestre 2025, Novaxia ONE a été confronté à un niveau de retraits à honorer particulièrement élevé : 36,5 millions d'actions sur la seule période de 2025 contre environ 34 millions entre 2021 et 2024. Afin d'anticiper les rachats éventuels, un plan d'arbitrages avait été mis en place dès l'été 2024, mais celui-ci n'a pas pu être réalisé du fait de retards dans l'obtention des autorisations administratives qui n'ont pas permis de céder les opérations en question dans des conditions favorables aux intérêts de long terme des investisseurs. En conséquence, la Société de Gestion a décidé de mettre en place un plafonnement des retraits fin juillet, applicable dès le 30 juin 2025, afin de préserver l'objectif de création de valeur de long terme du fonds et l'équité entre les investisseurs. Les modalités de ce plafonnement, qui ont été communiquées concomitamment, sont consultables via [ce lien](#).

Des avancées concrètes sur plusieurs opérations et en matière d'ESG

Si les difficultés des projets de Bezons et du Luxembourg ont impacté la performance du semestre, plusieurs opérations ont connu des avancées positives qui devraient générer de la valeur future. Ainsi les opérations de Massy, Maison Alfort et Neuilly ont été livrées et les travaux des projets de Villeurbanne et Toulouse ont été lancés durant le semestre. Les opérations de Noisy-le-Grand et La Rochelle ont progressé avec des dépôts de permis de construire modificatifs, dernière étape avant de pouvoir débiter la phase de promotion, respectivement prévues en 2026 et 2025.

Enfin, l'opération majeure pour Novaxia ONE située à Villeneuve-la-Garenne (construction de plus de 1 000 logements) a connu une avancée significative durant le semestre avec l'approbation, au mois

de juin, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Les autorisations administratives sont attendues pour la fin 2026, ce qui devrait permettre l'entrée en promotion dans la foulée. Vous trouverez également dans ce bulletin d'information, un focus sur les opérations de Saint-Germain-en-Laye et Saint-Ouen dont les passages en promotion vont intervenir respectivement en 2025 et 2026.

Emblématique des engagements de Novaxia ONE en faveur d'un habitat durable, l'opération de Massy Galvani a permis la construction de plus de 200 logements, dont une partie certifiée NF Habitat HQE, tout en transformant radicalement l'environnement urbain immédiat. Sur une parcelle initialement très artificialisée, un quart de la surface a été restauré en pleine terre, créant des espaces verts généreux en cœur de ville. Ces arbres, une fois matures, contribueront à rafraîchir naturellement le quartier (de 2 à 4 °C de moins aux abords des zones arborées), améliorant ainsi le confort thermique des résidents et la biodiversité locale. Parallèlement, les travaux de réhabilitation de l'ancienne clinique de Toulouse, un projet lui aussi labellisé NF habitat HQE, ont été lancés. Dans une optique de gestion vertueuse des déchets de déconstruction, le curage du site a été mené avec une exigence environnementale forte, permettant de revaloriser plus de 80 % des déchets : une partie en énergie, l'autre en réemploi (notamment les pompes à chaleur et les faux plafonds, récupérés par notre partenaire Cycle Up). Ces réalisations concrètes témoignent de l'approche globale de Novaxia ONE, alliant décarbonation des chantiers, économie circulaire et adaptation au changement climatique— des piliers essentiels pour bâtir la ville bas carbone de demain.

Soyez assurés que les équipes immobilières et de gestion de Novaxia Investissement sont pleinement investies afin de résoudre la problématique de liquidité au plus tôt et compenser la baisse de valeur liquidative de ce semestre sur la période 2026 — 2030.



En bref

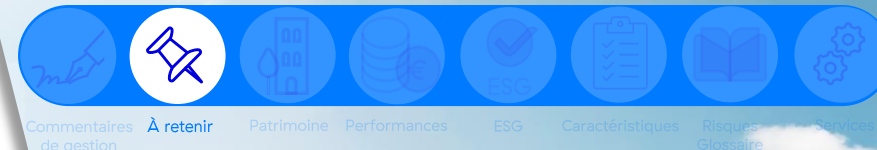
Une valeur liquidative de 0,985 € au 30 juin 2025, impactée par les difficultés de 2 projets

Un nombre de demandes de retrait important (36,5 M d'actions au 1^{er} semestre) qui a nécessité l'activation de la clause de liquidité

3 livraisons et des avancées administratives positives sur le semestre

À retenir ce semestre.

Projection de l'actif du patrimoine situé à Massy, France (non contractuelle).
©Nexity. Droits réservés.



Les performances du fonds

0,985 €
Valeur liquidative
au 30/06/2025

-15,52 %
Performance
sur 1 an

-15,67 %
Performance
sur le semestre

-1,5 %
Performance cumulée depuis
la création du fonds

Vie du fonds

4 512
Actionnaires

184 M€
Actif Net
Réévalué (ANR)

33
Actifs
immobiliers

276 M€
Actifs immobiliers
sous gestion

Nos dernières actualités



**Nombreuses
avancées sur
nos opérations
(IDF et régions)**

[En savoir plus](#)



**Inauguration de
la Galerie Peretti
à Neuilly-sur-
Seine**

[En savoir plus](#)



**Pose de
première pierre
à Villeurbanne**

[En savoir plus](#)

**Toutes nos actualités
sur notre
site internet**

Le patrimoine. au 30/06/2025



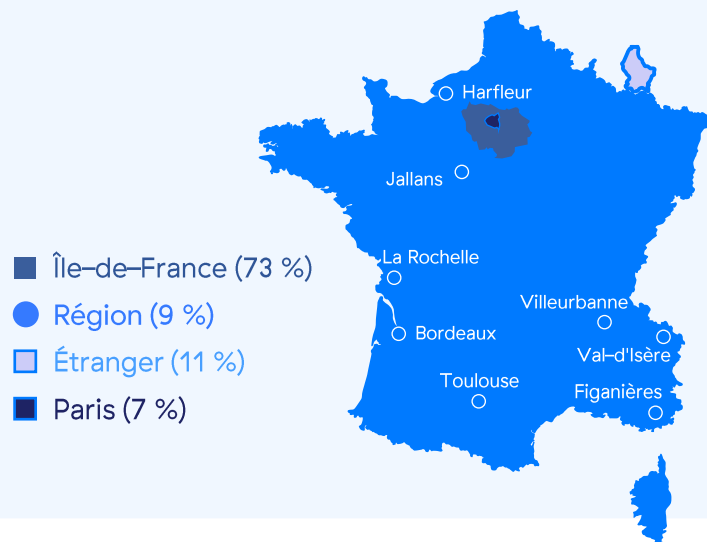
En bref

33 Actifs
6 Actifs en promesse
6 575¹ Logements en projet

404 924 m² Surface cible des projets
276 M€ Actifs immobiliers sous gestion

Répartition géographique

(en % des fonds propres investis)



Projection de l'actif du patrimoine situé à Villeurbanne, France (non contractuelle).
©Droits réservés.



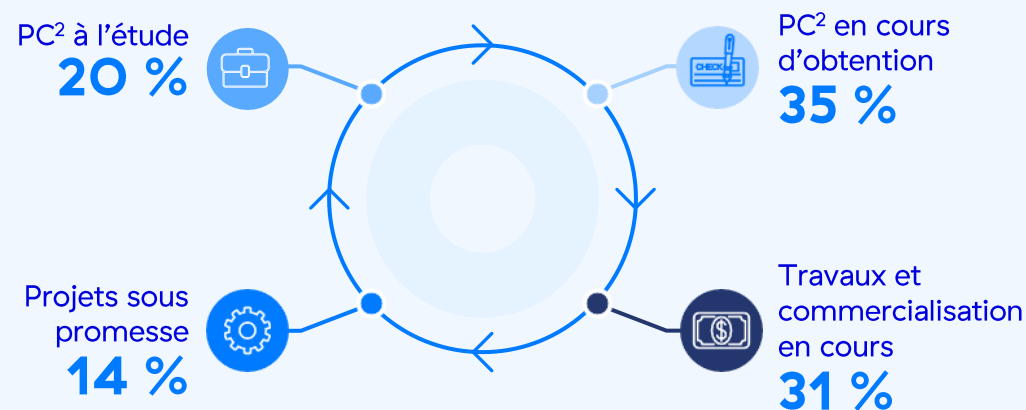
Répartition sectorielle

(en % des fonds propres investis)



Statut d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)



Le patrimoine.

Les projets du semestre



Après

Projection (non contractuelle)
©Droits réservés.

Saint-Germain-en-Laye (78)

Acquis en novembre 2021, cet ensemble immobilier de bureaux vides et obsolètes doit être redéveloppé en un programme mixte comprenant 158 logements représentant près de 10 000 m², 1 500 m² de bureaux réhabilités, 3 500 m² de bureaux neufs, 600 m² de locaux d'activités ainsi qu'un hôtel de 2 344 m².

Quoi de neuf ?

Le permis de construire a été obtenu et purgé de tous recours en fin d'année 2024. Le projet se développera en deux phases distinctes. Les travaux de la première tranche doivent débuter avant la fin de l'année 2025 pour 24 mois, avec des logements sociaux et intermédiaires ainsi que des bureaux à destination d'une organisation intergouvernementale.



Acquisition



Dépôt du PC



Obtention
du PC



PC purgé



Travaux et
commercialisation
en cours

9 827 m²

Bureaux
acquis en 11/2021



18 000 m²

Projet mixte
début 2028

Avant

©Google Maps.
Droits réservés.

Les + du projet



Création de 2 473 m² de pleine terre et
1 631 m² d'espaces végétalisés



Création de 12 logements sociaux et
34 logements intermédiaires



Insertion professionnelle prévue en
phase chantier



Opération qui sera alignée à la
Taxonomie Européenne



L'occupation temporaire de l'actif : 1 000 Mains et Merveilles

L'occupation temporaire de Saint-Germain-en-Laye a permis à la ressourcerie de disposer de son tout premier local. Elle a ainsi pu tester son modèle, développer une clientèle fidèle et fédérer une communauté de bénévoles et de donateurs. Cette expérience a donné une véritable crédibilité à l'association, qui a depuis ouvert une boutique dans un centre commercial à Plaisir. Avec le démarrage des travaux en fin d'année, la ressourcerie a entrepris son déménagement. Elle est aujourd'hui en recherche active de nouveaux locaux dans les Yvelines pour poursuivre son développement.

Le patrimoine.

Les projets du semestre



Après

Projection (non contractuelle)
©Droits réservés.

Saint-Ouen (93)

En janvier 2022, Novaxia ONE a acheté les titres d'une société bénéficiaire d'un permis de construire de 24 500 m² de bureaux. Au regard de la baisse d'appétence sur le produit bureaux, un changement de destination a été acté prévoyant un projet de résidence étudiante de 27 000 m².

Quoi de neuf ?

Une demande de permis de construire pour réaliser 891 chambres de résidence étudiante ainsi que 185 chambres de résidence services sociale a été déposée en juin 2025. La commercialisation en bloc est en cours et les travaux débuteront après l'obtention des autorisations administratives et l'acquisition du foncier au deuxième trimestre 2026.



Dépôt du PC



Obtention du PC
en cours



PC purgé



Acquisition



Travaux et
commercialisation
en cours

Avant

©Google Maps.
Droits réservés.



Les + du projet



Recyclage d'une friche industrielle désaffectée en logements



Création de 3 500 m² d'espace végétalisé, dont 2 700 m² de pleine terre



Création de 185 logements sociaux



Opération qui sera alignée a la Taxonomie Européenne

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

6 800 m²

Friche industrielle
à acquérir en 06/2026



27 000 m²

Résidence étudiante
début 2029

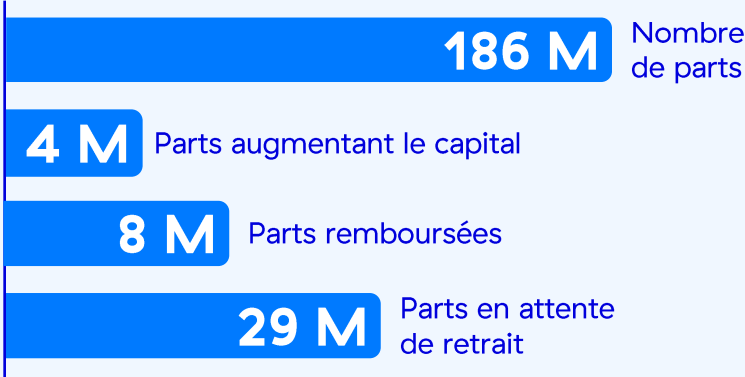
Les performances. au 30/06/2025



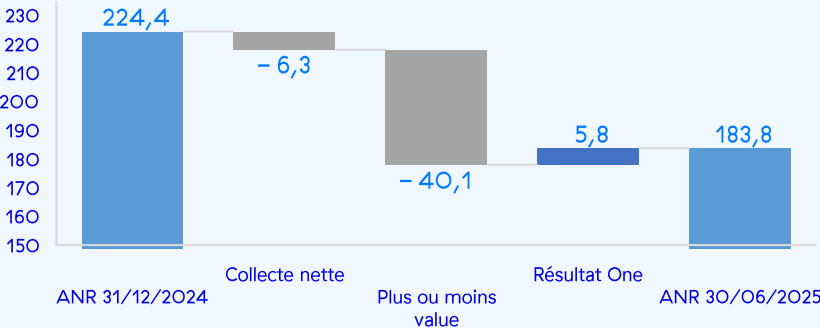
Le détail des performances

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Performance annuelle ¹	6,08 %	1,01 %	2,22 %	-15,67 % ³
Performance ¹ annualisée ² depuis la création du fonds (27/11/2020)	6,11 %	4,41 %	3,87 %	-0,35 %
Performance ¹ cumulée depuis la création du fonds (27/11/2020)	13,14 %	14,29 %	16,83 %	-1,50 %

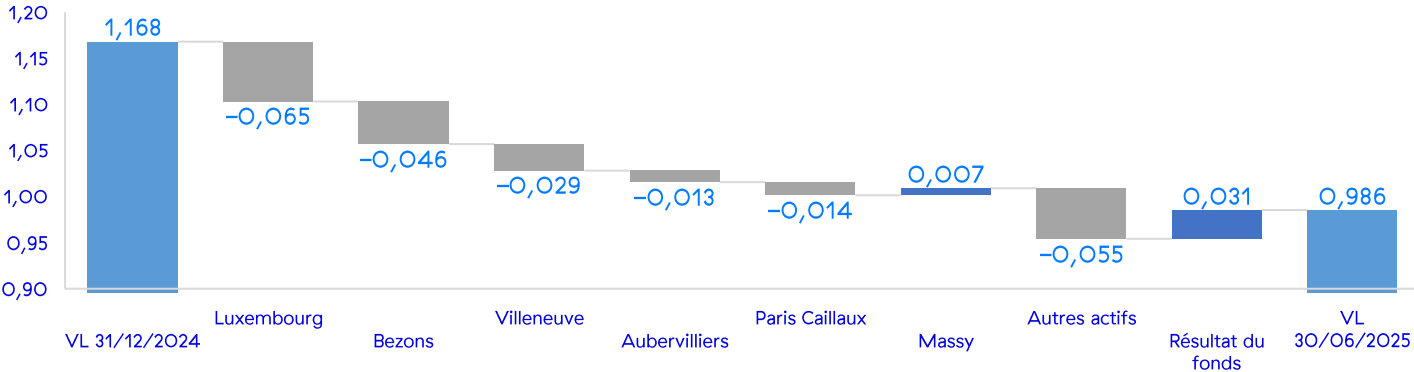
Évolution du capital



Évolution de l'actif net réévalué (en M€)



Évolution de la valeur liquidative



Les actions ISR. au 30/06/2025



Novaxia ONE est un produit classifié « Article 9 » par Novaxia Investissement dans le cadre du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), soit le plus haut niveau d'engagement responsable.



1

ARTICLE 9
Classification SFDR



En bref

Le recyclage urbain en chiffres

6 575

Logements² en projet dont

1 142

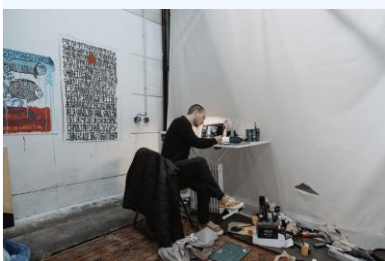
Logements sociaux

43 181 m²

De pleine-terre générée en milieu urbain

23 %

De projets de réhabilitation d'un actif existant (partiel ou total)



Focus sur... l'Atelier Mue

L'occupation temporaire du semestre à Villeneuve

JUILLET 2024 → JUIN 2026

À Villeneuve, l'Atelier Mue, porté par l'association Impulsion, accueille une quarantaine de résidents artistes et artisans. Le lieu rassemble près de quinze pratiques différentes, allant de la peinture à l'impression 3D, jusqu'à la lutherie. Cet espace de création est rapidement devenu un pôle artistique dynamique pour la ville. En juin dernier, le maire est venu visiter les ateliers afin de rencontrer les résidents et découvrir ce nouvel élan culturel. Cette initiative s'inscrit pleinement dans la volonté de renforcer l'offre artistique et culturelle sur le territoire.

Nos occupations temporaires en chiffres

12

Occupations temporaires en cours ou réalisées

2 680 h

D'insertion professionnelle réalisées

©Laurent Ferrière. Droits réservés.

Les caractéristiques.

0,985 €

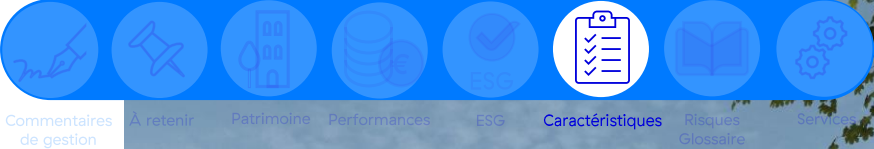
Valeur liquidative au 30/06/2025

150-O B TER

Éligibilité fiscale

6 ans

Durée minimale de placement recommandée



Catégorie agrégée de frais, telle que définie à l'article D. 214-80-1 du CMF	Description du type de frais prélevés	Règle de plafonnement de ces frais et commissions, en proportion du montant de l'actif net, en moyenne annuelle non actualisée sur l'ensemble de la durée de l'investissement		Règles exactes de calcul ou de plafonnement, en fonction d'autres assiettes que le montant des souscriptions initiales		
		Taux	Description complémentaire	Assiette	Taux ou barème	Description complémentaire
Droits d'entrée et de sortie	Frais de commercialisation	0,833 %	Ce taux TTC est annualisé sur 6 ans pour le calcul du TFAM	Prix de souscription	5 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription Novaxia Investissement reverse tout ou partie de ces frais à son réseau de distribution.
	Coût de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Le produit ne comporte pas de frais de sortie.	Prix de rachat	0 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment du rachat effectif des parts
	Commission de retrait	5 % de la valeur liquidative	L'incidence des coûts encourus lorsque vous cédez vos parts avant la 6 ^{ème} année de détention.	Commission de retrait	5 % de la valeur liquidative	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment du rachat effectif des parts
Frais de gestion et de fonctionnement	Frais de gestion	3,6 %	Ce taux est annuel TTC ¹	Actif net	3,6 %	Ce taux est annuel TTC. Novaxia Investissement reverse une partie de ces frais à son réseau de distribution.
	Rémunération du Dépositaire du CAC, jetons de présence et frais divers	0,151 %	Ce taux est annuel TTC ¹	Montant fixe ² – sauf rémunération du Dépositaire qui dépend du montant des souscriptions La facturation s'effectue au réel	0,151 %	Ce taux est une moyenne annuelle TTC.
Frais de constitution	Frais liés à la constitution de la Société (frais juridique, frais de marketing, formalités ...)	0,024 %	Ce taux est annuel TTC ¹	Montant fixe ² La facturation se fait au réel.	0,123 % HT (soit 0,147 % TTC)	Ce taux est TTC et n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Frais liés à aux investissements (commission d'acquisition) de la Société (frais d'audit, frais juridiques, droits d'enregistrement, commission d'acquisition)	0,167 %	Ce taux est une moyenne annualisée.	Prix d'acquisition ou de cession de l'actif (hors taxes et hors droits)	0,25 % TTC	Ce taux est prélevé lors de chaque acquisition ou cession d'actifs ³

Quelle stratégie d'investissement ?

Recyclage urbain sur des actifs immobiliers situés en Ile de France ainsi que dans les métropoles françaises et européennes

¹ Ces taux sont indiqués en TTC, étant toutefois précisé que ces taxes ne pèseront pas in fine sur l'Investisseur dans la mesure où la Société récupère la TVA sur ces frais. ² Ces frais sont fixes et ne dépendent pas de l'actif net de la Société et le taux indiqué est estimatif. ³ Il peut s'agir d'immeubles ou de titres sociaux. Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer à la section « frais et commissions » de la note d'information de Novaxia ONE, disponible dans la partie « Documentation » de la page.



Projection de l'actif du patrimoine situé à Aubervilliers, France (non contractuelle).
©Droits réservés.

Les caractéristiques.

Stratégie

Recyclage urbain sur des actifs immobiliers situés en Île-de-France ainsi que dans les métropoles françaises et européennes.

Modalités de sortie

Les Actions ne sont pas cotées. La Société étant à capital variable, et ne contenant pas de clause statutaire d'agrément, tous les actionnaires peuvent céder librement leurs actions ou se retirer en demandant le rachat consécutif de leurs titres avant le terme de la Société, sous réserve du respect des dispositions statutaires du fonds. Toutefois, pour bénéficier de la fiscalité avantageuse du PEA ou PEA/PME, l'investisseur est tenu de conserver ses actions pendant au moins cinq (5) ans à compter de l'ouverture de son PEA, PEA/PME. Les modalités de rachat sont détaillées dans le Document d'Information [disponible sur notre site internet](#). Pour de plus amples informations, [contactez notre service clients](#).

Durée recommandée

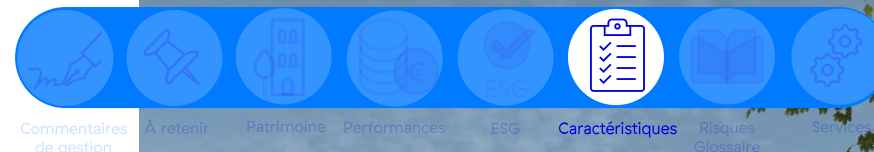
À titre indicatif, le cycle d'investissement de la Société, comprenant l'acquisition d'immeuble, la transformation de l'immeuble et la revente de l'immeuble est d'environ 3 ans. La durée minimum optimale de placement recommandée est de 6 ans et correspond donc à deux cycles d'investissement.

Fiscalité

Novaxia ONE est éligible au PEA et au PEA-PME, ainsi qu'au report d'imposition dans le cadre du dispositif de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts. Le traitement fiscal lié à la détention de parts de Novaxia ONE dépend de sa situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Renseignez-vous auprès de votre conseiller fiscal ou [contactez notre service clients](#).

Point d'attention

Dans un contexte de réception d'un volume de rachats important sur une même date de centralisation, la Société de Gestion a décidé de mettre en place un plafonnement des retraits fin juillet, afin de préserver l'objectif de création de valeur de long terme du fonds et l'équité entre les investisseurs. Les modalités de ce plafonnement, qui ont été communiquées concomitamment, sont consultables via [ce lien](#).



Avertissements

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés.

Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion.

En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00. Et en cas de doute concernant une offre Novaxia Investissement, contactez directement le service clients au 01 42 29 08 34. L'AMF met également régulièrement à jour [sa liste noire](#), [disponible ici](#).

Assemblée Générale.

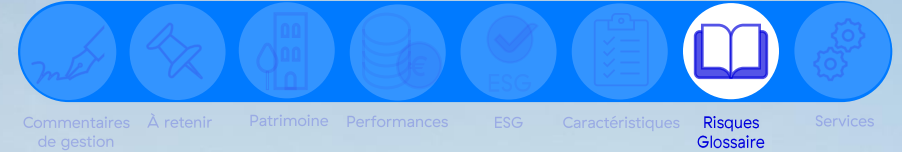
Le 5 juin 2025 s’est déroulée l’Assemblée Générale du fonds Novaxia ONE, dans les locaux de la Société de Gestion. En application des statuts du fonds, chaque associé a été convoqué afin de prendre part à l’Assemblée et d’exprimer son vote.

Résolutions	Adoptée / rejetée
À titre ordinaire	
Approbation des comptes annuels et quitus au gérant et aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024	Adoptée le 5 juin 2025
Affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2024	Adoptée le 5 juin 2025
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	Adoptée le 5 juin 2025
Pouvoir pour accomplissement des formalités	Adoptée le 5 juin 2025

Le procès-verbal de l’Assemblée Générale et les statuts du fonds à jour sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion par email à : info-produits@novaxia-invest.fr

**Je consulte
le rapport annuel
de Novaxia ONE**

Glossaire.



Actif Net Réévalué (ANR)

Valeur patrimoniale nette du fonds. Il s'agit de la valeur des actifs calculée par reprise du montant de l'actif net, soustrait du montant des dettes.

Actifs immobiliers sous gestion

Valeur totale des actifs immobiliers détenus par le fonds.

Valeur liquidative

La valeur liquidative ou VL est la valeur d'une action à un instant donné. Elle tient compte des investissements du fonds et du stade d'avancement des projets. Elle est obtenue en divisant l'actif net réévalué par le nombre d'actions du fonds.

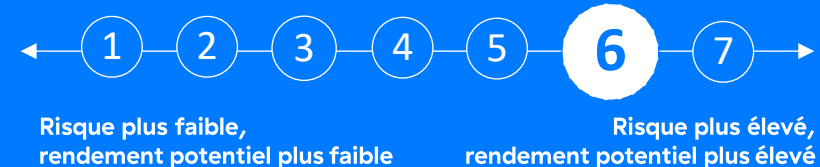
Avertissements :

Les principaux risques de Novaxia ONE sont les suivants :

- Risque de perte en capital et d'illiquidité
- Risque d'inflation
- Risque d'endettement (ou risque lié au crédit)
- Risque administratif lié par exemple à la non-obtention des permis de construire, ou au refus du changement de destination
- Autres risques : risques liés à l'activité de Novaxia One, de conflits d'intérêts, à son approche extra-financière, à la perte de biodiversité, au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction et à l'occupation temporaire.

Les principaux facteurs de risque de Novaxia One sont détaillés à la section IV « Avertissement sur les risques » du document d'information disponible sur notre site internet.

Risque SRI

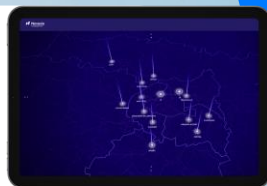


Vos services.

Un espace client
dédié 100 %
numérique



Une carte
interactive
des actifs



Des fiches produit et les dernières actualités
du fonds disponibles sur notre site internet



**Éligible au
dispositif 150-O B
ter du CGI**

**Disponible en direct,
en compte-titres,
PEA ou PEA-PME**

**Exclu de l'assiette
fiscale de l'IFI sous
conditions ¹**

**Des questions ?
Contactez-nous !**

Contact



Novaxia | one

Société en commandite par actions à capital variable –
R.C.S. Paris 879 646 891. Siège social : 45, rue Saint-Charles
75015 Paris.

Novaxia
Investissement

NOVAXIA INVESTISSEMENT, Société par Actions
Simplifiée, 1 700 000 € de capital social, RCS Paris 802
346 551, Société de gestion de portefeuille agréée par
l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-14000022
en date du 08/07/2014. Siège social : 45, rue Saint-
Charles — 75015 Paris. www.novaxia-investissement.fr.

¹ L'investissement dans Novaxia ONE est exclu de
l'assiette de l'IFI si l'investisseur détient moins de 10 %
du capital et des droits de vote.

