

# Novaxia | one

## BULLETIN D'INFORMATION SEMESTRIEL

**AU 31/12/2025**

Valable du 31 déc. 2025 au 30 juin 2026



**ARTICLE 9**  
Classification SFDR

# Commentaires de gestion.

## Un marché résidentiel à deux vitesses dans un contexte macroéconomique incertain

La fin d'année 2025 s'inscrit dans un environnement macroéconomique encore marqué par une croissance faible et une forte incertitude. En France, de manière étonnante, l'activité a mieux résisté au troisième trimestre (PIB en hausse de 0,5 %) et le taux d'épargne des ménages demeure à un niveau historiquement élevé (18,4 %), traduisant un arbitrage encore prudent entre consommation et précaution. Quant à l'inflation, elle se stabilise à +0,9 % en moyenne annuelle en 2025.

À cette toile de fond s'ajoute une géopolitique incertaine : tensions commerciales, instabilité politique et visibilité plus faible sur la trajectoire budgétaire de plusieurs États. Les prévisions publiées en novembre par la Commission européenne projetaient une croissance pour 2025 autour de 1,3 % en zone euro.

L'évolution des taux longs reste le principal « pont » entre le contexte macroéconomique et l'immobilier. En France, l'OAT 10 ans s'est stabilisée autour de 3,5 % à fin 2025.

Ces facteurs continuent d'affecter la confiance des acteurs économiques au sens large et, après plus de deux années de correction, la reprise de l'immobilier résidentiel amorcée en début d'année ne s'est pas matérialisée de manière durable.

Alors que le résidentiel classique s'est essoufflé en fin d'année, marqué par un attentisme de la part des clients particuliers et des ventes aux investisseurs particuliers en forte chute depuis la fin du dispositif Pinel, les résidences gérées, et plus particulièrement les résidences étudiantes, maintiennent une forte attractivité en bénéficiant du dynamisme des investisseurs étrangers et des exploitants déjà implantés en France, porté par un couple rendement-risque attractif et une demande structurellement

supérieure à l'offre. Le résidentiel géré représente ainsi 35 % des volumes investis dans le résidentiel en 2025, contre seulement 16 % en 2024.

Afin de bénéficier de ce momentum de marché propice au résidentiel géré, notamment sur le segment des résidences étudiantes, et maximiser les valorisations, la cession d'un portefeuille contenant notamment un actif détenu par Novaxia ONE a été initiée durant le deuxième semestre 2025.

## Une performance semestrielle et annuelle en repli, mais des jalons posés pour une performance future

La valeur liquidative de Novaxia ONE s'élève à 0,939 € au 31 décembre 2025, soit une performance de -4,67 % sur le semestre.

Cette baisse est expliquée principalement par l'impact des valorisations au 31 décembre 2025 sur les transactions (en cours) de Boulogne et Saint Jean de Braye.

Durant le semestre, 3 cessions d'actifs non stratégiques ont été réalisées permettant de générer 3M€ de liquidités.

Enfin, une promesse de vente sur le projet Villeneuve a été réitérée en décembre 2025.

## Un pilotage proactif des projets en difficulté pour conserver la valeur des investissements

En dépit des difficultés rencontrées sur certains projets, comme l'impossibilité de réaliser un programme de logement sur l'actif de Bezons ayant impacté négativement la performance de Novaxia ONE au semestre précédent, la société de gestion continue d'appliquer une stratégie proactive et pragmatique pour préserver



Commentaires de gestion À retenir Patrimoine



## En bref

Une valeur liquidative de 0,939 € au 31 décembre 2025, impactée par la revalorisation de 2 projets

3 cessions d'actifs non stratégiques durant le semestre

Livraison de l'opération Val d'Isère

Dépôt du permis de construire de l'Hôtel-Dieu

# Commentaires de gestion.

la valeur de ses investissements. Ainsi, le renouvellement du bail du locataire principal a permis de revaloriser l'actif de Bezons avec un impact positif sur la valeur liquidative du fonds. Un travail fin d'asset management se poursuivra sur l'actif pour rationaliser la situation locative et positionner l'actif dans les meilleures conditions possibles d'une cession à moyen terme.

## Des avancées administratives et des livraisons, éprouvant le concept de recyclage porté par Novaxia ONE

À la fin de l'année 2025, une étape concrète du projet emblématique de l'Hôtel-Dieu a été franchie avec le dépôt de la demande de permis de construire suite à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Bioclimatique de la Ville de Paris, avec un impact positif sur la valeur liquidative. Pour rappel, Novaxia ONE est titulaire d'une PUBAC (Promesse unilatérale de bail à construire) suite à une consultation publique en 2019 pour le développement d'un projet mixte sur les surfaces libérées par l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris à côté du parvis de Notre-Dame, et le projet fut plusieurs fois reporté en raison de la crise du Covid puis de l'incendie de la cathédrale.

La fin de l'année 2025 a également été marquée par la livraison de la résidence l'Écrin à Val d'Isère (19 appartements sur 23 actés au 31 décembre 2025), quatrième livraison de l'année de projets portés par Novaxia ONE, après Neuilly-sur-Seine, Massy et Maisons-Alfort au semestre précédent.

Le semestre a également été marqué par un certain attentisme des municipalités compte tenu des élections de mars 2026. Ces facteurs ont eu un impact sur les avancées administratives, qui devraient s'accélérer durant le deuxième trimestre 2026.



Commentaires  
de gestion

À retenir

Patrimoine

## Recycler l'existant pour bâtir l'avenir : 10 opérations livrées depuis la création de Novaxia ONE et une dizaine à venir

À fin 2025, Novaxia ONE a concrétisé sa vision d'un immobilier responsable en livrant 10 projets de recyclage urbain depuis sa création, soit plus de 1 300 logements créés à partir de bureaux désaffectés ou de friches polluées. Une démarche vertueuse qui illustre notre engagement : répondre à l'urgence du logement sans sacrifier les sols, avec 9 projets sur 10 en Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et plus de 3 000 m<sup>2</sup> de pleine-terre générés en cœur de ville. Au-delà des chiffres, ces réalisations incarnent une réponse concrète à la crise du logement et à l'étalement urbain, tout en régénérant des territoires souvent délaissés. Notre approche ne se limite pas à la pierre : elle intègre aussi une dimension sociale forte, avec 13 projets d'occupation solidaire durant la phase de portage, réalisés depuis le lancement du fonds.

Les équipes immobilières et de gestion restent pleinement investies afin de résoudre les problématiques de liquidité de Novaxia ONE et faire avancer les projets afin de créer de la performance future et rattraper les pertes.

[Le Directoire](#)

## En bref

Une valeur liquidative de 0,939 € au 31 décembre 2025, impactée par la revalorisation de 2 projets

3 cessions d'actifs non stratégiques durant le semestre

Livraison de l'opération Val d'Isère

Dépôt du permis de construire de l'Hôtel-Dieu

# À retenir ce semestre.



## Les performances du fonds

**0,939 €**  
Valeur liquidative  
au 31/12/2025

**-19,61 %**  
Performance  
sur 1 an

**-4,67 %**  
Performance  
sur le semestre

**-6,10 %**  
Performance cumulée depuis  
la création du fonds

## Vie du fonds

**4 512**  
Actionnaires

**173 M€**  
Actif Net  
Réévalué (ANR)

**26**  
Actifs  
immobiliers

**245 M€**  
Actifs immobiliers  
sous gestion

## Nos dernières actualités



**Inauguration de la résidence L'Écrin au cœur de Val d'Isère**

[En savoir plus](#)



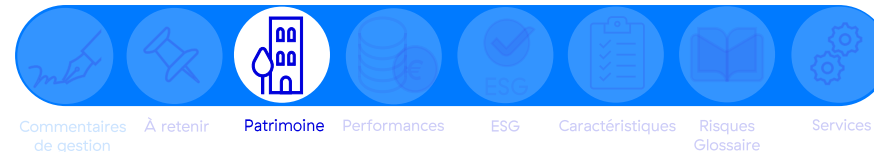
**Livraison de la résidence Renaissance à Villeurbanne**

[En savoir plus](#)

**Toutes nos actualités sur notre site internet**



# Le patrimoine. au 31/12/2025



## En bref

**26** Actifs

**5** Actifs en promesse

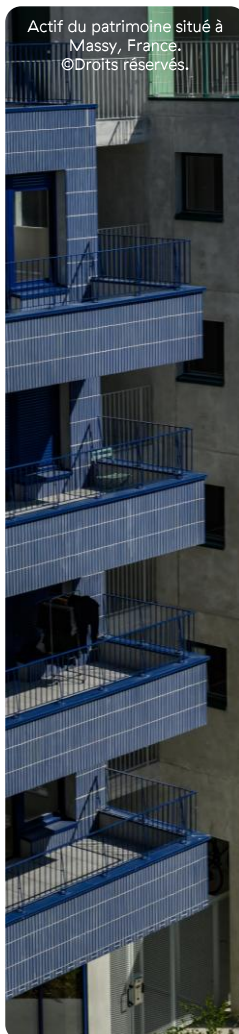
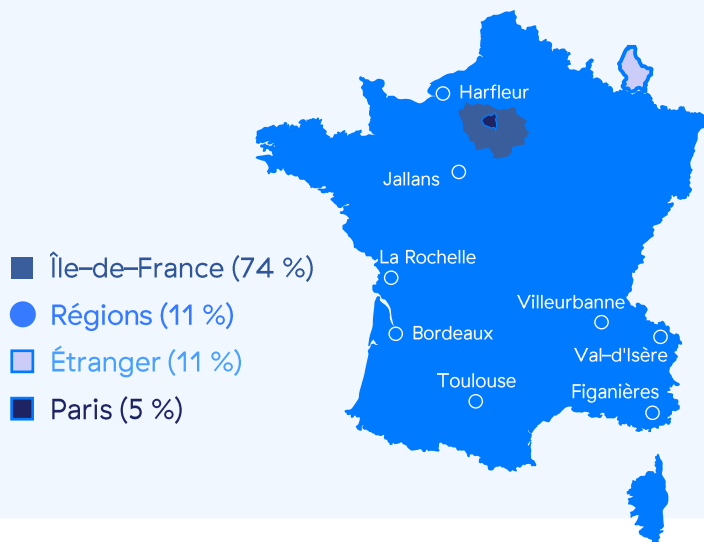
**6 912<sup>1</sup>** Logements en projet

**338 416 m<sup>2</sup>** Surface cible des projets

**245 M€** Actifs immobiliers sous gestion

## Répartition géographique

(en % des fonds propres investis)



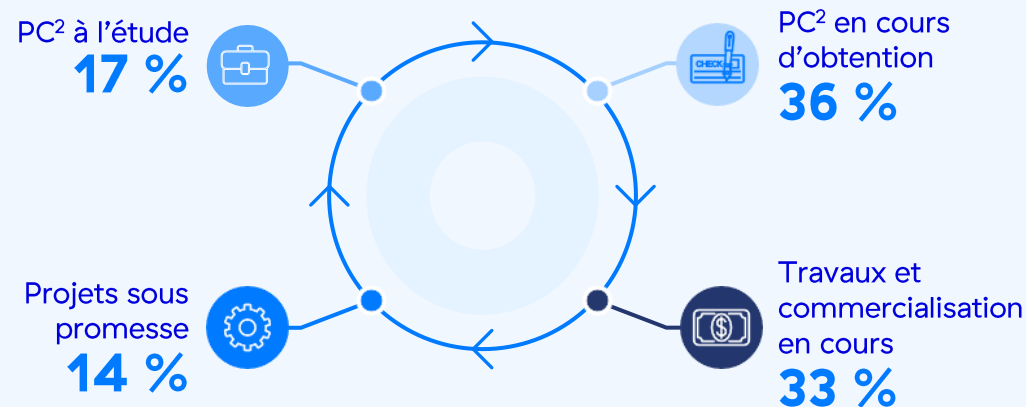
## Répartition sectorielle

(en % des fonds propres investis)



## Statut d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)



# Le patrimoine.

Les projets du semestre



Après

©Droits réservés.

## Villeurbanne Tonkin (69)

Acquise en décembre 2021, cette clinique vacante est recyclée en un programme mixte complet de plus de 23 000 m<sup>2</sup>, incluant logements, bureaux abordables, école, espaces de coliving et de coworking ainsi qu'une médiathèque, tout en renaturant cette parcelle au cœur de Lyon avec la création de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de pleine terre.

### Quoi de neuf ?

La première phase du projet, la résidence Renaissance intégrant 25 logements et des commerces, a été livrée en novembre 2025 et a été entièrement commercialisée. Les travaux de la phase 2, qui accueillera le siège mondial de Handicap International, se poursuivent et la livraison est prévue pour fin 2026. La dernière phase du projet est déjà sécurisée commercialement à 74 % par des promesses de vente et des contrats de réservation, et les travaux doivent débuter en 2026.

### Les + du projet

 Bilan ZAN +2 333 m<sup>2</sup>

 Réhabilitation partielle des bâtiments existants



Acquisition



Dépôt du PC



Obtention du PC



PC purgé



Travaux et commercialisation en cours



Projet livré

Avant

©Droits réservés.



20 500 m<sup>2</sup>

Ensemble immobilier acquis en décembre 2021



23 000 m<sup>2</sup>

Projet mixte en 2028

### L'occupation temporaire de l'actif : Pompiers du SDMIS

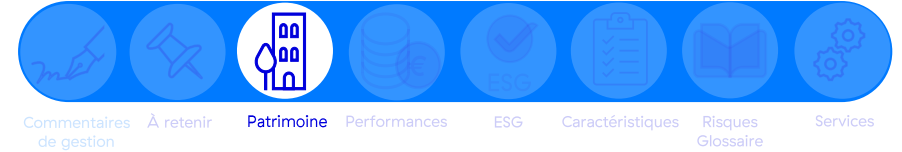


Les pompiers du SDMIS ont pu utiliser l'ancienne clinique du Tonkin pour leurs entraînements. Qu'ils soient en activité ou en formation, plus de 800 agents ont pu s'entraîner dans ce bâtiment de 20 000 m<sup>2</sup>.

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

# Le patrimoine.

Les projets du semestre



## Val d'Isère (73)

Acquise en juin 2022, cette ancienne résidence obsolète des années 1990 a été recyclée en un ensemble haut de gamme, idéalement situé au pied des pistes et en plein centre de la station de Val d'Isère.

### Quoi de neuf ?

La résidence a été livrée en novembre 2025 après 30 mois de travaux. La commercialisation a été dynamique et seuls deux lots (sur 23) n'ont pas encore été vendus au 28 février 2026.

Après  
©Droits réservés



Dépôt du PC



Obtention du PC en cours



PC purgé



Acquisition



Travaux et commercialisation en cours



Projet livré



Avant  
©Droits réservés

## Les + du projet



Recyclage de l'existant plutôt que de construire sur des sols naturels



Transformation optimisée du bâti pour répondre aux contraintes foncières des stations alpines



Bâtiment durable qui s'inscrit harmonieusement dans son environnement

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

3 430 m<sup>2</sup>

Ensemble immobilier  
acquis en juin 2022



Résidence haut de  
gamme en 2025

# Les performances. au 31/12/2025



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

**4 512**  
Actionnaires

**-4,67 %**  
Performance du semestre

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

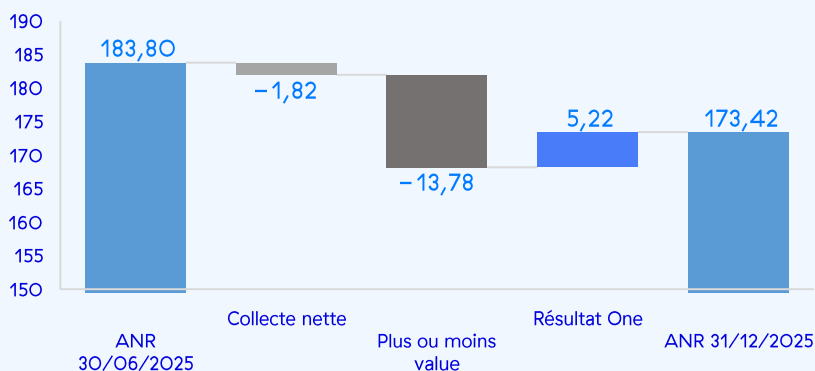
## Le détail des performances

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Performance <sup>1</sup> annuelle	6,31 %	6,08 %	1,01 %	2,22 %	-19,61 %
Performance <sup>1</sup> annualisée <sup>2</sup> depuis la création du fonds (27/11/2020)	6,08 %	6,11 %	4,41 %	3,87 %	-1,23 %
Performance <sup>1</sup> cumulée depuis la création du fonds (27/11/2020)	6,66 %	13,14 %	14,29 %	16,83 %	-6,10 %

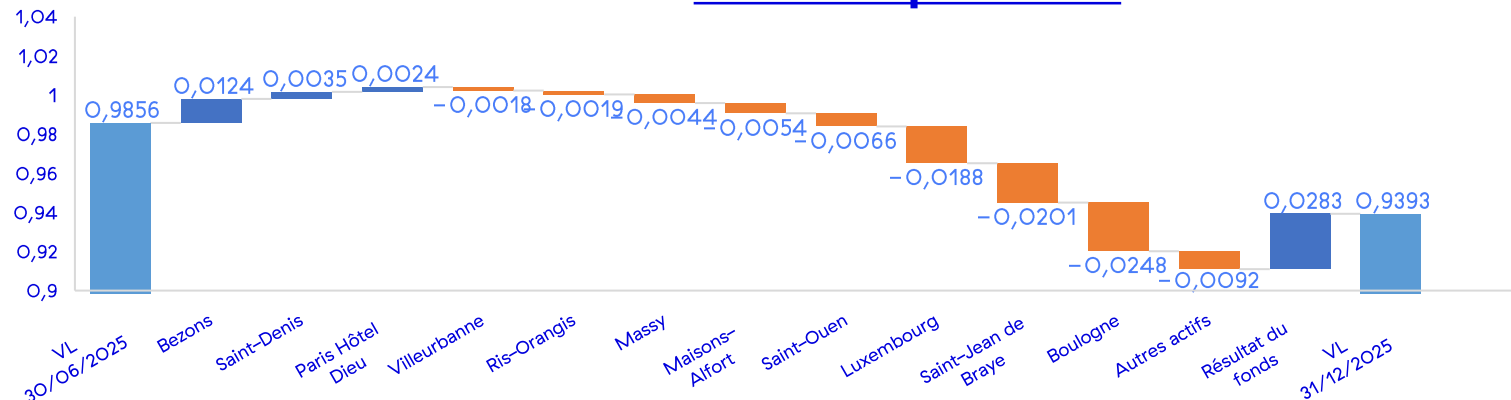
## Évolution du capital



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



## Évolution de la valeur liquidative




# Les actions ISR. au 31/12/2025



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



**ARTICLE 9**  
Classification SFDR



## Le recyclage urbain en chiffres

<b>6 912</b> Logements au total dont <b>19 %</b> livrés	<b>1 157</b> Logements sociaux dont <b>6 %</b> livrés	<b>43 070 m<sup>2</sup></b> de pleine terre générés en cœur de ville dont <b>8 %</b> livrés
---	---	---

[Consulter le reporting ESG](#)

## Focus sur... l'Atelier Mue (Villeneuve-la-Garenne)

JUILLET 2024 → JUIN 2026

L'Atelier Mue s'agrandit à Villeneuve-la-Garenne : l'association Impulsion, qui gère et anime des ateliers d'artistes, s'est développée grâce aux mises à disposition du Groupe Novaxia. Suite à une première rencontre à Colombes, la confiance s'est installée au fil des années, tandis que ses deux co-fondateurs sont montés en compétence. Le déménagement de l'association à Villeneuve-la-Garenne a demandé énormément d'énergie, mais le soin qu'ont mis ses membres à s'implanter dans le territoire a largement payé. Les liens avec la ville et les acteurs du territoire se sont tissés en quelques mois, jusqu'à la visite du maire dans les lieux. Cette première phase a convaincu le Groupe Novaxia de confier un second bâtiment plus grand à l'association, doublant ainsi sa surface d'intervention. Ce sont désormais 5 000 m<sup>2</sup> qui permettront de développer d'autres ateliers d'artistes, mais aussi un espace pour le Secours Populaire des Hauts-de-Seine, une ressourcerie, une galerie d'art et des espaces de tournage.

## Nos actions solidaires en chiffres

<b>13</b> Occupations temporaires en cours ou réalisées	<b>2 680 H</b> D'insertion professionnelle réalisées
--	---

©Laurent Ferrière. Droits réservés.

# Les caractéristiques.

0,939 €

Valeur liquidative au 31/12/2025

150-O B TER

Éligibilité fiscale

6 ans

Durée minimale de placement recommandée



Commentaires de gestion

Performance

Caractéristiques



## Quelle stratégie d'investissement ?

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

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 <sup>ème</sup> 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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	Montant fixe <sup>2</sup> – 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 juridiques, frais de marketing, formalités ...)	0,024 %	Ce taux est annuel TTC <sup>1</sup>	Montant fixe <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Ces taux sont indiqués en TTC, étant toutefois précisé que ces taxes ne pèseront pas en fine sur l'Investisseur dans la mesure où la Société récupère la TVA sur ces frais. <sup>2</sup> Ces frais sont fixes et ne dépendent pas de l'actif net de la Société et le taux indiqué est estimatif. <sup>3</sup> 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.

# 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 vente 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](#).

# 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.

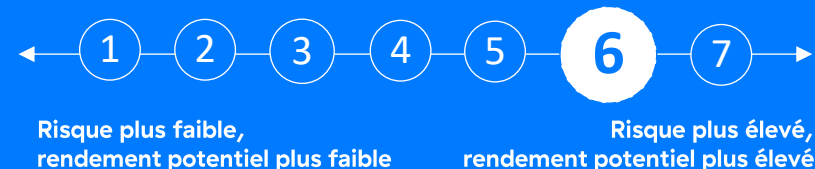
## Avertissements :

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.

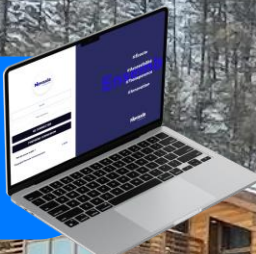
Les principaux facteurs de risque de Novaxia ONE sont détaillés à la section IV « Avertissement sur les risques » du [document d'information disponible sur notre site internet](#).

## Risque SRI



# Vos services.

Un espace client dédié 100 % numérique



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<sup>1</sup>

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](http://www.novaxia-investissement.fr).

<sup>1</sup> 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.

