

Novaxia | one

BULLETIN D'INFORMATION SEMESTRIEL

AU 30/06/2026

Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2026



ARTICLE 9
Classification SFDR

Commentaires de gestion.

Un marché immobilier en repli, entre choc énergétique et incertitudes électorales

Le premier semestre 2026 a été marqué par un choc géopolitique et énergétique majeur. Le conflit au Moyen-Orient déclenché fin février et les perturbations du trafic dans le détroit d'Ormuz ont fait flamber les prix du pétrole et du gaz. Ils ont ravivé les craintes inflationnistes et pesé sur la confiance des acteurs économiques. En France, l'activité s'est contractée de 0,2 % au premier trimestre avant de stagner au deuxième (0,0 %), tandis que le pouvoir d'achat des ménages reculait de 0,6 %. Le taux d'épargne des ménages demeure élevé mais se replie à 17,2 % au deuxième trimestre (17,9 % au premier), traduisant une prudence toujours marquée.

Ce regain d'inflation a conduit la BCE à relever ses trois taux directeurs de 25 points de base le 11 juin (taux de dépôt à 2,25 %), une première depuis 2023. L'évolution des taux longs reste le principal « pont » entre le contexte macroéconomique et l'immobilier. Après un pic à 3,83 % fin mars, l'OAT 10 ans s'est stabilisée autour de 3,6 % fin juin, contre 3,56 % fin 2025.

Ce semestre a également été rythmé par les élections municipales des 15 et 22 mars 2026. Ce scrutin a pesé sur la visibilité des opérateurs immobiliers, avec une période de prudence en amont des élections, suivie d'une phase de prise de repères et de réappropriation des dossiers par les nouvelles équipes. Cette transition a entraîné un allongement des délais d'instruction et de validation de certains projets. Ce contexte, cumulé à l'incertitude macroéconomique persistante, a contribué à ralentir les prises de décision sur le marché immobilier.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement résidentiel en bloc s'est nettement contracté, avec 1,2 Md€ engagés au premier semestre, soit un repli de 42 % sur un an. Le résidentiel classique et intermédiaire totalise 851 M€ (-34 %), porté à 91 %

par des opérations value-add. Le résidentiel géré, à 367 M€ (contre 808 M€ au S1 2025), représente environ 30 % des volumes, un poids qui, même s'il a diminué, reste élevé au regard de 2024 (16 %) et de 2025 (35 %). Les résidences étudiantes (272 M€, dont trois quarts en VEFA) restent le principal moteur du segment, soutenues par les investisseurs opérateurs. Les résidences seniors et le coliving demeurent en revanche en difficulté. Le marché reste contraint par un manque d'opportunités à la vente dans le résidentiel géré.

Une performance semestrielle en repli, marquée par des ajustements de valorisation

La valeur liquidative de Novaxia ONE s'élève à 0,803 € au 30 juin 2026, soit une performance de -14,30 % sur le semestre (contre 0,937 € au 31 décembre 2025). Ce repli résulte principalement d'ajustements de valorisation sur plusieurs actifs.

Sur le projet Le Gallo à Boulogne-Billancourt, actif de bureau, une nouvelle révision à la baisse est intervenue au cours du semestre afin de refléter les offres reçues de potentiels acquéreurs. À Saint-Jean-de-Braye, dans le cadre du processus de cession engagé, la valorisation a également été impactée négativement pour s'adapter aux prix des offres reçues.

Par ailleurs, le renouvellement des équipes municipales à la suite des élections de mars 2026 a eu un impact sur la temporalité de deux projets du fonds. À Saint-Denis et à Noisy-le-Grand, les changements de municipalités entraînent le réexamen des projets initialement envisagés et ont, en conséquence, impacté le calendrier de ces opérations. La Société de Gestion a initié des échanges avec les nouvelles équipes municipales afin de définir des programmations compatibles avec les orientations locales, tout en préservant leur viabilité économique et financière pour le fonds, et de sécuriser ainsi la poursuite de ces projets.



Commentaires
de gestion



À retenir



Patrimoine



En bref

Une valeur liquidative de 0,803 € au 30 juin 2026, impactée par des ajustements de valorisation sur plusieurs actifs

Obtention du permis de construire de l'opération Saint-Ouen

Purge du permis de construire de l'opération La Rochelle

Prolongation du mécanisme de plafonnement des retraits jusqu'au 30 juin 2027

Commentaires de gestion.

Des jalons opérationnels et administratifs franchis sur des projets clés

Le semestre a également été marqué par plusieurs avancées significatives sur des opérations structurantes du portefeuille, contribuant à sécuriser leur avancement et leur potentiel de création de valeur.

À Saint-Ouen, le permis de construire a été obtenu et est en cours de purge, tandis que la commercialisation a progressé favorablement, constituant une étape importante dans l'avancement de l'opération.

À La Rochelle, après plusieurs mois d'échanges, le recours formé contre le permis de construire a été levé et le permis définitivement purgé fin juin 2026. Cette étape sécurise la poursuite du projet et permet d'envisager son développement dans de meilleures conditions.

Recycler l'existant pour bâtir l'avenir

Au premier semestre 2026 et durant l'été, quatre opérations de Novaxia ONE ont franchi une étape décisive et donnent une réalité concrète à la stratégie du fonds : recycler l'existant plutôt qu'artificialiser.

À La Rochelle, l'ancienne clinique du Mail, vacante en plein centre-ville et située à proximité immédiate des transports en commun, a lancé sa commercialisation cet été. Ses 8 892 m² de bâti obsolète deviendront 125 logements mêlant logements libres, logements intermédiaires et maisons de ville. Après une occupation solidaire pendant la phase de portage, l'opération entre dans sa transformation : la parcelle gagnera 3 850 m² de pleine terre là où il n'y en avait aucune, et les logements seront sobres en énergie et adaptés au changement climatique, avec un objectif de DPE A et l'obtention visée de la certification NF

Habitat HQE profil Taxonomie.

À Saint-Ouen, dans la ZAC des Docks, le permis de construire du lot M9 a été obtenu : une friche industrielle désaffectée de 6 800 m², aux sols potentiellement pollués, laissera place à 27 830 m² recyclés et 926 logements, dont 185 sociaux, ainsi qu'à 3 500 m² d'espaces verts, dont 2 700 m² de pleine terre.

À Saint-Germain-en-Laye, le permis est désormais purgé de tout recours et le démarrage des travaux est prévu dans les prochains mois : 9 827 m² de bureaux obsolètes, à six minutes à pied de la gare, deviendront un programme mixte de 19 853 m², comprenant 1 845 m² de pleine terre supplémentaire.

À Alfortville, après quatre ans de travail avec la ville, le permis de construire des Rives d'Alfortville a été obtenu cet été : sur un ancien dépôt SNCF de 2 740 m² et une friche à dépolluer, le projet dessine un nouveau quartier de 358 logements, dont 20 sociaux, raccordé au réseau de chaleur urbain. Il rend à la ville un espace vert public de plus d'un hectare et crée 3 222 m² de pleine terre nette. À des phases différentes, ces quatre projets montrent la pertinence du recyclage urbain pour renouveler les villes sur elles-mêmes, malgré les incertitudes politiques et économiques actuelles.

Une gestion adaptée aux enjeux du fonds

Compte tenu du volume croissant des demandes de retrait, du contexte dégradé du marché résidentiel français et de l'allongement des délais d'instruction administrative, accentué par le ralentissement de l'activité des collectivités locales à l'approche des élections municipales de mars 2026, ayant retardé la matérialisation des cessions et passages en promotion attendus, la Société de Gestion a décidé de modifier le mécanisme de Plafonnement comme suit :



En bref

Une valeur liquidative de 0,803 € au 30 juin 2026, impactée par des ajustements de valorisation sur plusieurs actifs

Obtention du permis de construire de l'opération Saint-Ouen

Purge du permis de construire de l'opération La Rochelle

Prolongation du mécanisme de plafonnement des retraits jusqu'au 30 juin 2027

Commentaires de gestion.

(i) La durée du Plafonnement est prolongée de six (6) mois, jusqu'à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative du 30 juin 2027 incluse ;

(ii) Le seuil du Plafonnement est ramené de 1 % à 0,1 % du Nombre Total d'Actions à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative concernée.

Novaxia Investissement est consciente des contraintes induites par ce plafonnement et mobilise tous les moyens à sa disposition pour remédier à cette situation et permettre à Novaxia ONE de répondre favorablement et dans les meilleurs délais aux demandes de retrait qui lui sont adressées.

Afin de préserver la liquidité de Novaxia ONE et permettre la poursuite des opérations, la Société de Gestion ne perçoit plus ses honoraires de gestion depuis le 3^{ème} trimestre 2024 représentant un montant total de 14 621 339 € TTC.

En date du 20 mai 2026, Novaxia ONE a conclu un prêt* de 15 000 000 € auprès de Novaxia Investissement afin de subvenir au besoin de liquidité de Novaxia ONE.

Ce prêt arrivera à maturité le 31 décembre 2026 et a vocation à être remboursé avec les liquidités générées par les différentes opérations.

Sécuriser la liquidité et poursuivre la création de valeur

À court terme, la Société de Gestion concentre son action sur la gestion rigoureuse de la liquidité du fonds et l'avancement des opérations susceptibles de générer les prochaines remontées de trésorerie.

Dans ce contexte, la Société de Gestion demeure pleinement mobilisée pour honorer progressivement les demandes de retrait, au rythme des liquidités effectivement disponibles pour

le fonds. La réduction temporaire du plafonnement des retraits répond à la nécessité de préserver un niveau de trésorerie suffisant pour assurer la poursuite des opérations en cours, tout en maintenant le principe de remboursement des investisseurs.

L'enjeu consiste désormais à sécuriser les prochaines remontées de liquidités, notamment sur les opérations dont l'avancement doit permettre de générer des encaissements dans les prochains mois, et à poursuivre activement les processus de cession engagés. Ces liquidités auront notamment vocation à permettre, lorsque la situation du fonds le permettra, d'accroître à nouveau le rythme des remboursements.

Parallèlement, la Société de Gestion reste pleinement mobilisée sur la progression opérationnelle des projets créateurs de valeur, la maîtrise de leurs calendriers et de leurs besoins de financement, ainsi que sur la poursuite des échanges avec les collectivités lorsque l'évolution des programmations le nécessite.

La trajectoire du fonds à court terme repose ainsi sur trois priorités : préserver la liquidité, sécuriser les opérations génératrices de trésorerie afin de soutenir la capacité de remboursement du fonds, et faire progresser les projets susceptibles de contribuer à la création de valeur future.

Le Directoire

* Afin de répondre à un besoin temporaire de liquidité de Novaxia ONE, Novaxia Investissement a consenti au fonds un prêt portant intérêt au taux maximum fiscalement déductible prévu à l'article 39, 1, 3° du CGI (maturité 31/12/2026 et promesse de nantissement de l'intégralité des actions de la SAS ST OUE M9). Compte tenu de la qualité de Novaxia Investissement à la fois de Société de Gestion et de prêteur, cette opération a été identifiée comme une situation de conflit d'intérêts. Les conditions du prêt ont fait l'objet d'une analyse spécifique au regard de l'intérêt du fonds et de ses investisseurs.



En bref

Une valeur liquidative de 0,803 € au 30 juin 2026, impactée par des ajustements de valorisation sur plusieurs actifs

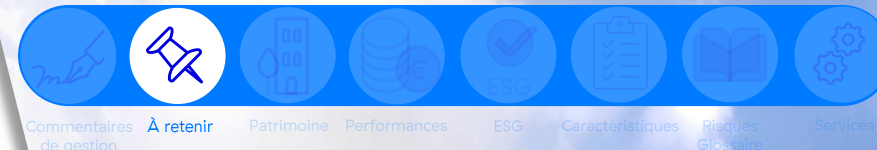
Obtention du permis de construire de l'opération Saint-Ouen

Purge du permis de construire de l'opération La Rochelle

Prolongation du mécanisme de plafonnement des retraits jusqu'au 30 juin 2027

À retenir ce semestre.

Projection de l'actif du patrimoine à Alfortville (non contractuelle).
©Droits réservés.



Les performances du fonds

0,803 €

Valeur liquidative
au 30/06/2026

-14,48 %*

Performance
sur le semestre

-19,70 %*

Performance cumulée depuis la
création du fonds

Vie du fonds

4 512

Actionnaires

147 M€

Actif Net
Réévalué (ANR)

26

Actifs
immobiliers

225 M€

Actifs immobiliers
sous gestion

Les dernières avancées des projets



Saint-Ouen :
permis de
construire
obtenu, en
cours de purge



La Rochelle :
permis de
construire
purgé fin juin

Toutes nos actualités
sur notre
site internet



Le patrimoine. au 30/06/2026



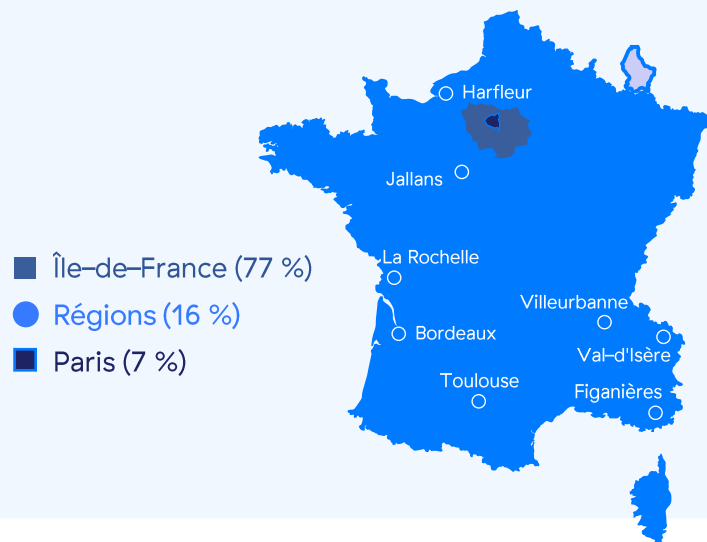
En bref

26 Actifs
5 Actifs en promesse
6 912¹ Logements en projet

330 459 m² Surface cible des projets
225 M€ Actifs immobiliers sous gestion

Répartition géographique

(en % des fonds propres investis)



Actif du patrimoine à Neuilly-sur-Seine. ©Droits réservés.



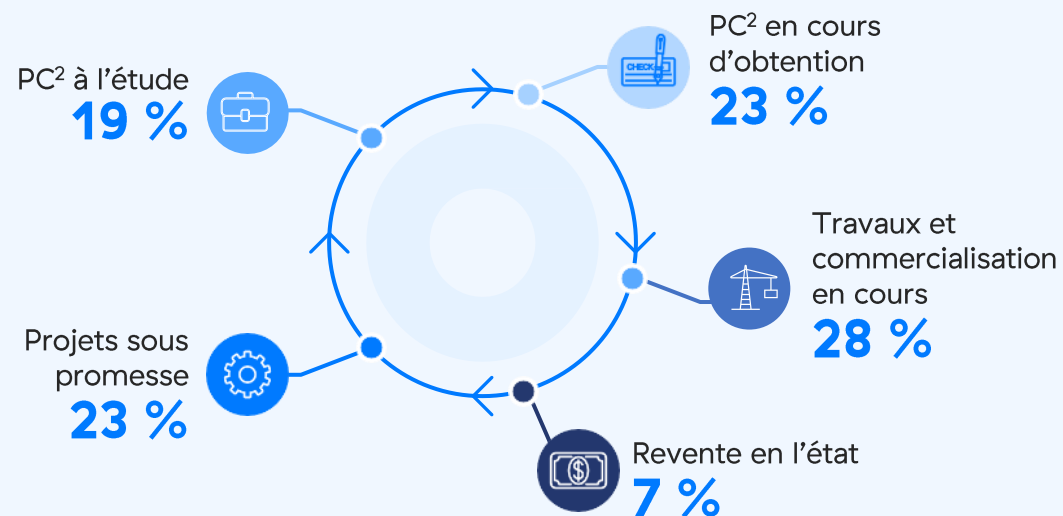
Répartition sectorielle

(en % des fonds propres investis)



Statut d'avancement des projets

(en % des fonds propres investis)



Les performances. au 30/06/2026



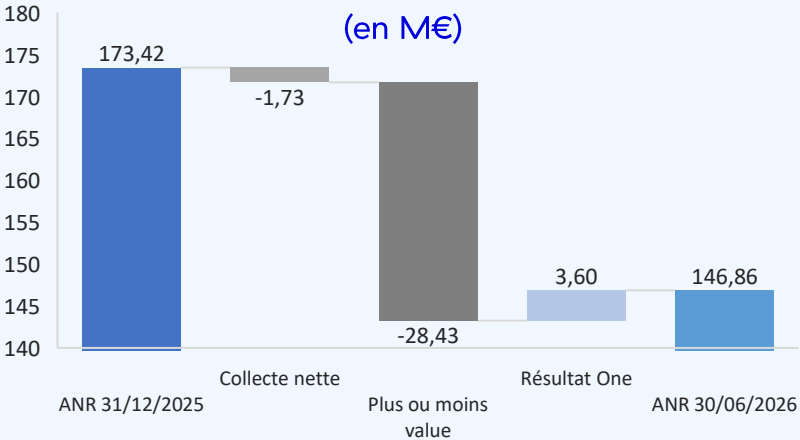
Le détail des performances

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Performance ¹ annuelle	6,08 %	1,01 %	2,22 %	-19,61 %	-14,48 %
Performance ¹ annualisée ² depuis la création du fonds (27/11/2020)	6,11 %	4,41 %	3,87 %	-1,23 %	-4,21 %
Performance ¹ cumulée depuis la création du fonds (27/11/2020)	13,14 %	14,29 %	16,83 %	-6,10 %	-19,70 %

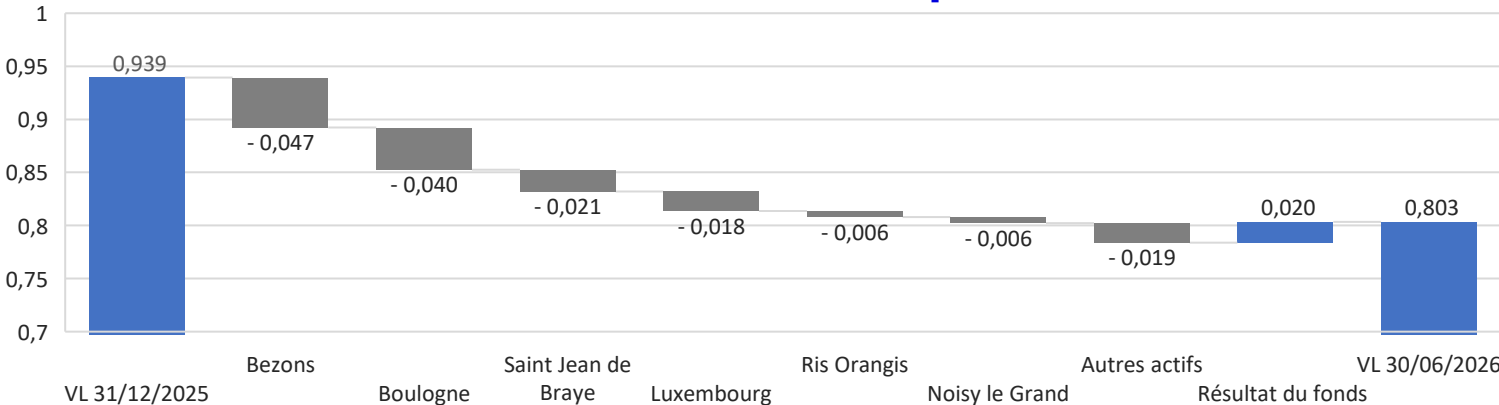
Évolution du capital



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



Évolution de la valeur liquidative



Les actions ISR. au 30/06/2026



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.



1

ARTICLE 9
Classification SFDR



La stratégie durable en détail est disponible dans le reporting ESG 2025.

[Consulter le reporting ESG](#)

Le recyclage urbain en chiffres

6 912

Logements au total

dont

19 % livrés

1 157

Logements sociaux

dont

6 % livrés

42 476 m²

de pleine terre générés en cœur de ville

dont

8 % livrés

Impulsion : une occupation temporaire au service de la création et du territoire

JUILLET 2024 → DÉCEMBRE 2026

Dans l'attente des travaux de transformation de l'actif de Villeneuve-la-Garenne, le Groupe Novaxia met plus de 5 000 m² à disposition de l'association **Impulsion**, engagée dans la valorisation de lieux vacants à travers des projets artistiques, culturels et solidaires. L'association accompagne les artistes et les acteurs de la création en leur proposant des espaces de travail accessibles, tout en favorisant les échanges et les initiatives collectives. Son implantation à Villeneuve-la-Garenne contribue à faire vivre le site et à développer des synergies avec les acteurs locaux. À travers cette occupation temporaire, Impulsion participe à la dynamisation du territoire et à la création de liens entre les artistes, les associations et les habitants. Cette démarche s'inscrit dans la volonté du Groupe Novaxia de donner une utilité aux actifs immobiliers avant leur transformation, en favorisant des usages à impact social et culturel.

Nos actions solidaires en chiffres

13

Occupations temporaires en cours ou réalisées

2 680 h

D'insertion professionnelle réalisées

©Laurent Ferrière. Droits réservés.

Les caractéristiques.

0,803 €

Valeur liquidative au 30/06/2026

150-O B TER

Éligibilité fiscale

6 ans

Durée minimale de placement recommandée



Commentaires de gestion

À retenir

Patrimoine

ESG

Caractéristiques

Risques

Glossaire

Services



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 ^{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 juridiques, 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

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.

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-O 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

Compte tenu du volume croissant des demandes de retrait, du contexte toujours dégradé du marché résidentiel français et de l'allongement des délais d'instruction administrative, notamment lié au ralentissement de l'activité des collectivités locales à l'approche des élections municipales de mars 2026, plusieurs cessions et passages en promotion attendus ont été décalés.

Dans ce contexte, un mécanisme de plafonnement des retraits est actuellement en vigueur. Il prévoit que, à chaque date de centralisation, le volume des retraits exécutés est limité à 0,1 % du Nombre Total d'Actions et ce jusqu'à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative du 30 juin 2027 incluse. Ce plafonnement est susceptible d'être prorogé tant que la situation du fonds l'exige. Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter la note dédiée via ce lien.



Commentaires
de gestion

Régulation

Performance

Caractéristiques

Caractéristiques

Performance

Caractéristiques

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.

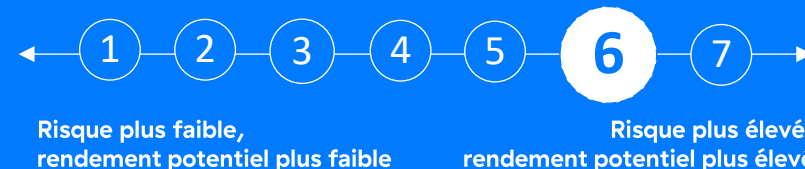
Avertissements :

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

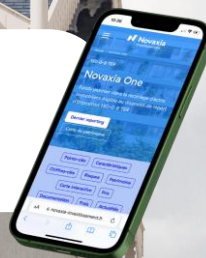


Vos services.

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
conditions¹**

**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.

