

Photo de l'Hôtel Suzanne à Angers.

Novaxia Investissement

NOVAXIA IMMO AVENIR

BULLETIN D'INFORMATION SEMESTRIEL

30/06/2026

NIA en un clin d'œil.

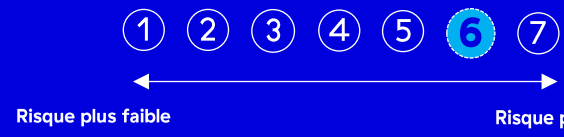
Informations clés

Date de création	18/05/2018
Fin de souscription	28/12/2018
Date d'entrée en liquidation	30/06/2026
Nombre d'investisseurs	463
Montant collecté définitif	5 200 641 €
Visa AMF	N°18-230
Gamme	Fiscale 18% de réduction d'Impôt sur le Revenu
Frais de gestion	0% de 2018 à 2021 2,569 % HT du montant collecté en 2022 1,28 % HT/an du montant collecté depuis le 01/01/2023 0% depuis le 30/06/2026
Durée de détention recommandée	Au moins 8 ans
Politique de sortie	Pas de faculté de sortie anticipée. *Consulter la documentation règlementaire du fonds pour plus de précisions.*

Stratégie du fonds

Novaxia Immo Avenir a pour objectif de privilégier les participations dans des sociétés éligibles à la mesure de réduction d'impôt sur le revenu, dont le siège social est situé en France, et intervenant dans le secteur hôtelier, le secteur de l'hébergement temporaire ou à long terme (résidences étudiantes) et le secteur de la dépendance-santé.

Risque SRI



Novaxia Investissement

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer au Règlement du Fonds.

Commentaire de gestion.

Evolution au cours du semestre

La valeur liquidative de Novaxia Immo Avenir s'élève à 0,62 € au 30 juin 2026, en légère progression par rapport au 31 décembre 2025.

Au premier semestre 2026, l'hôtel Suzanne, situé à Angers, poursuit l'amélioration de ses performances opérationnelles, soutenue par la maîtrise des charges d'exploitation.

L'établissement enregistre un chiffre d'affaires net de 545 k€, dont 427 k€ au titre de l'hébergement et 118 k€ au titre de la restauration et des petits-déjeuners, soit un rythme d'activité comparable à celui observé sur l'ensemble de l'exercice 2025 (1 091 k€). Les mesures d'optimisation opérationnelle engagées permettent de dégager un EBITDA positif de 55 k€ sur le semestre, correspondant à une marge de 10,1 %.

La performance opérationnelle de l'actif demeure solide et génératrice de liquidités. Le cash-flow d'exploitation a permis d'assurer le remboursement de 43 k€ de dette bancaire sur le semestre (ramenant l'enveloppe d'emprunt à 189 k€) tout en renforçant les liquidités qui s'établissent à 1 515 k€ au 30 juin 2026 (contre 1 501 k€ au 31 décembre 2025).

Dans ce contexte, nous avons reçu en juin 2026 une offre d'acquisition portant sur le fonds de commerce de l'hôtel d'Angers. Cette marque d'intérêt confirme la valorisation de l'actif. Les travaux d'audit menés par le prospect n'ont révélé aucun point bloquant, ni sur le plan social, ni sur le plan financier.

Toutefois, postérieurement à la clôture du semestre, l'acquéreur potentiel a indiqué, mi-septembre 2026, que ses partenaires bancaires lui avaient demandé de suspendre ses opérations de croissance externe jusqu'à la clôture de son prochain exercice, compte tenu des incertitudes économiques et géopolitiques. Cette décision a conduit à interrompre le processus de cession engagé, indépendamment des conclusions favorables des audits réalisés.

Dans ce contexte, la commercialisation de l'actif a été relancée auprès du conseil spécialisé en hôtellerie déjà mandaté. Les résultats opérationnels de l'établissement et les conclusions des audits réalisés constituent des éléments favorables pour la poursuite des démarches auprès de nouveaux acquéreurs.

La cession de l'actif demeure ainsi le principal enjeu des prochains mois, dans un environnement de marché où les délais de réalisation des transactions restent incertains.

Les frais de gestion ont commencé à être prélevés à partir de l'année 2022, ont été réduits de moitié depuis le 1er janvier 2023 et définitivement arrêtés le 31 décembre 2025.

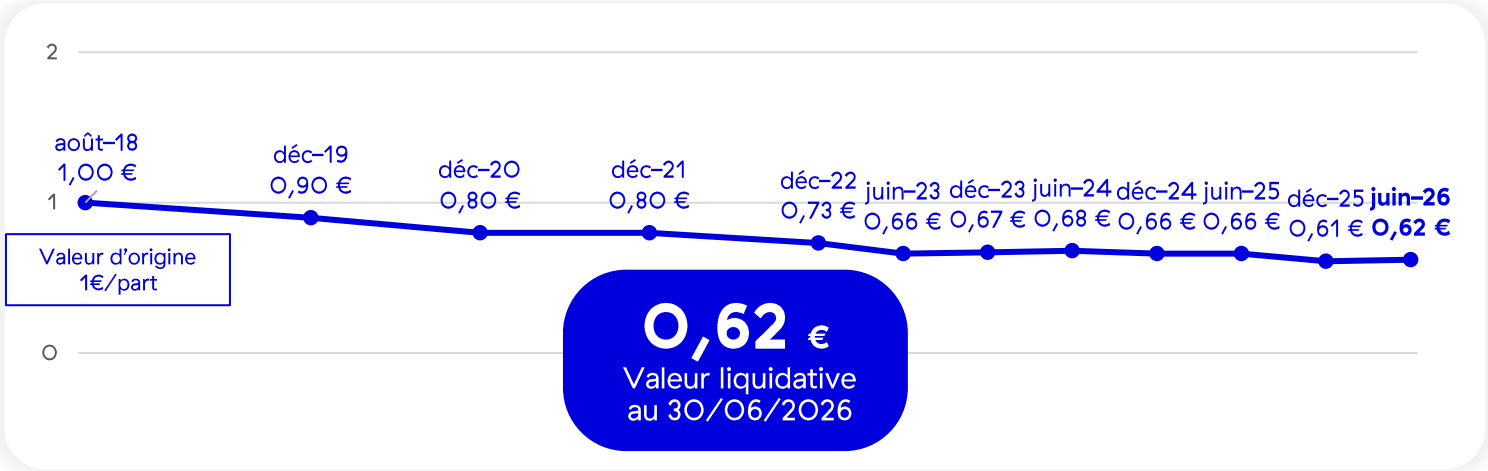


Novaxia Investissement

Les données présentées sont considérées comme fiables mais peuvent comporter des erreurs ou inexactitudes. Nous attirons votre attention sur le fait que ces données dépendent des conditions de marché et des négociations en cours avec différents tiers. Elles revêtent un caractère prévisionnel et ne constituent pas un indicateur exact. Il ne s'agit aucunement d'un engagement contractuel.

Les performances. au 30/06/2026

Evolution de la valeur liquidative en € et Performance



Répartitions de l'actif investi

Hôtellerie

100%

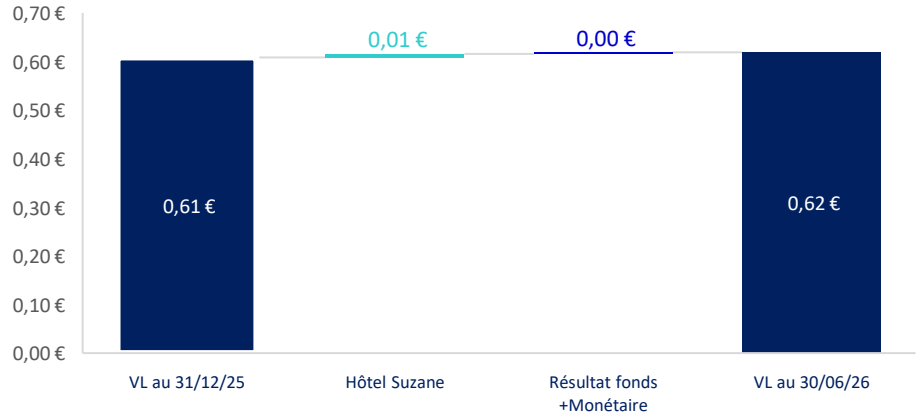
Région Pays de la Loire

100 %

Valeur d'origine	Valeur au 31/12/2019	Valeur au 31/12/2020	Valeur au 31/12/2021	Valeur au 31/12/2022	Valeur au 31/12/2023	Valeur au 31/12/2024	Valeur au 31/12/2025	Valeur au 30/06/2026
1,00 €	0,90€	0,80€	0,80€	0,73 €	0,67 €	0,66 €	0,61€	0,62€

Performance annualisée							Performance S1 2026	Performance depuis l'origine au 30.06.2026 (en %)
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
-10,00%	- 11,1 %	0,05%	-8,68%	-8,64%	-1,20%	-7,80%	1,76%	-38,10%

Contribution à la valeur liquidative



*L'évolution de la valeur liquidative est principalement liée au résultat d'exploitation de l'Hôtel Suzane à Angers.

Novaxia Investissement

(1) Performances nettes de frais de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) La performance annualisée sur une période donnée rapporte la performance cumulée à une période d'un an.

Le patrimoine.

Hôtel Suzane à Angers



©Droits réservés.

Le Fonds a fait l'acquisition d'une société propriétaire du fonds de commerce d'un hôtel situé à Angers. L'hôtel bénéficie d'une localisation privilégiée sur la jolie place de la gare d'Angers à deux pas du centre-ville et du château des Ducs d'Anjou. L'hôtel est exploité par le gestionnaire hôtelier Younight Hospitality (leader dans la gestion d'hôtels de gare et de fonds de commerce dans des villes de l'Ouest de la France). L'opération a consisté à faire monter en gamme l'hôtel de 2* à 3* via un programme de rénovation, afin d'améliorer les performances d'exploitation.

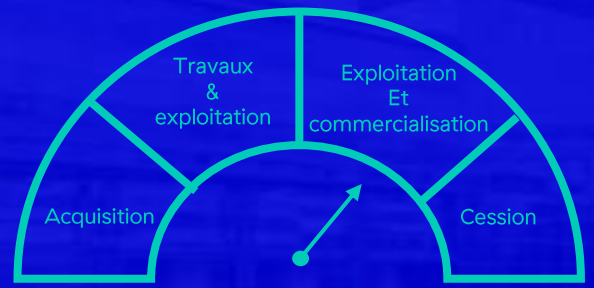
Informations clés

Acquisition	Prix d'acquisition	Achèvement des travaux	Valeur incluant les capex	Détention
Juillet 2022	594 k€	4ème trimestre 2023	2,3 M€	100%





Etat d'avancement



L'hôtel est en exploitation.
La stratégie consiste à le céder fin 2026/début 2027.

Novaxia Investissement

Sources et facteurs de risques.

SOURCES

Comptes au 30/06/2026 établis par Fidexia.

Expertise au 31/12/2025 : FUNDOTEL

La valorisation retenue pour l'hôtel Suzanne Angers correspond à l'offre d'acquisition reçue en juin 2026.

Toutes les photos/images contenues dans ce document pour illustrer les actifs nous ont été adressées par nos partenaires (notamment architectes, promoteurs, entreprises de travaux...).

AVERTISSEMENT

L'investissement comporte des risques notamment un risque de perte en capital, les autres risques sont des risques d'illiquidité des actifs du fonds, risques liés à l'estimation de la valeur des sociétés cibles, risque de blocages des rachats ou cessions de parts, risques liés aux charges et à l'emprunt, risque de diversification insuffisante, risque lié aux conflits armés à l'est de l'Europe et au Moyen-Orient, risque lié à l'inflation et, un risque fiscal.

Des services pour vous accompagner

Notre équipe est à votre écoute

Service Relation Clients – Par email : info-produits@novaxia-invest.fr

Service Partenariats – Par email : relations-partenaires@novaxia-invest.fr



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.

Suivez-nous sur :



Novaxia Investissement

NOVAXIA IMMO OPPORTUNITE 6

BULLETIN D'INFORMATION SEMESTRIEL

30/06/2026

NIO 6 en un clin d'oeil.

Informations clés

Date de création	03/04/2017
Fin de souscription	22/12/2017
Date d'entrée en liquidation	30/06/2025
Nombre d'investisseurs	2 569
Montant collecté définitif	46 199 514,50€
Gamme	Fiscale 50% de réduction ISF 18% IR
Frais de gestion	2,577 % HT / an du montant collecté 1,289 % HT/an du montant collecté depuis le 01/01/2023 Depuis le 31 décembre 2024 arrêt des honoraires de gestion
Politique de rachat	Depuis le 30 juin 2025, le Fonds est entré en liquidation, les participations qu'il détient ont vocation à être cédées. Ces cessions sont dépendantes des conditions de marché. Les équipes de la société de gestion sont entièrement mobilisées afin de céder les actifs dans les meilleures conditions de prix et de délai.

Stratégie du fonds

Novaxia Immo Opportunité 6 a pour objet exclusif de détenir des participations, dans des sociétés éligibles aux mesures de réduction et d'exonération d'ISF, respectivement prévues aux articles 885-O V bis, 885-O V bis B et 885 I ter du code général des impôts et de réduction d'IR prévue aux articles 199 terdecies-O A et 199 terdecies-O AA du CGI.

La Société détiendra ainsi des participations dans des sociétés opérationnelles non cotées qui répondent à la définition communautaire de petite ou moyenne entreprise (PME).

La Société privilégiera la prise de participations dans des sociétés éligibles intervenant dans le secteur de l'immobilier responsable, le secteur hôtelier, le secteur de l'hébergement temporaire ou à long terme (résidences étudiantes) et le secteur de la dépendance-santé.

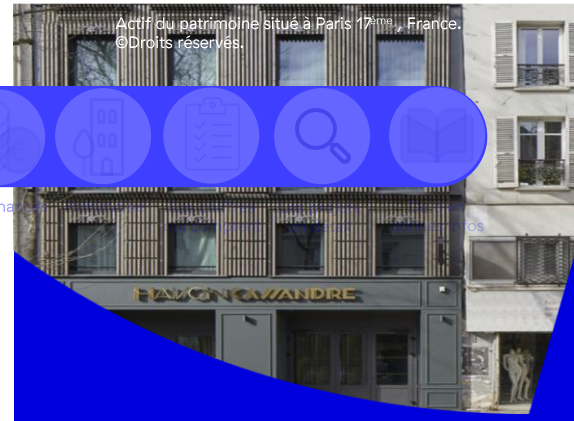
Entrée en liquidation

Conformément à ses statuts, le Fonds est entré en liquidation le 30 juin 2025. Les projets sont en phase de commercialisation, dès lors qu'ils auront été cédés, le Fonds pourra être clôturé et les investisseurs percevront le solde de liquidation.

Novaxia Investissement

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer au Règlement du Fonds.

Commentaire de gestion.



Actif du patrimoine situé à Paris 17ème, France.
©Droits réservés.

Evolution des projets au cours du semestre

La valeur liquidative de Novaxia Immo Opportunité 6 s'élève à 0,15 € au 30 juin 2026.

Pour rappel la valeur liquidative du Fonds a durablement été impactée par la situation de l'actif du Wonder Building (*pour plus de détails nous vous invitons à vous référer au reporting au 30 juin 2024*).

Au 30 juin 2026, la valeur liquidative est en baisse (–5,97%) par rapport au 31 décembre 2025. Au cours du semestre, l'évolution des projets détenus par le Fonds est la suivante :

À Paris 17ème – avenue de Clichy : Le projet portait sur la construction d'un hôtel 4 étoiles, son exploitation, puis sa cession. Les travaux sont aujourd'hui achevés : la livraison a eu lieu fin mars 2024, et l'établissement est désormais ouvert et exploité par Centaurus. Au 31 décembre 2025, dans le cadre de la liquidation du fonds, un processus de cession de l'actif a été engagé. Deux offres ont été reçues, et une période de co–exclusivité a été accordée aux acquéreurs potentiels en vue d'une cession des murs et du fonds de commerce, envisagée pour le second semestre 2026. À l'issue de la période de due diligence, une promesse de vente a été signée le 31 juillet 2026. Cette opération a été intégrée à la valorisation du fonds, entraînant un impact négatif de –0,01 €/part sur la valeur liquidative. L'objectif est désormais de réitérer l'acte authentique d'ici la fin de l'année 2026. Cette opération pourrait permettre le versement d'un premier acompte de liquidation au cours du premier semestre 2027. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'avancement de ce dossier.

Colombes, rue du Président Salvador Allende : Le projet initial de transformation du site en logements n'a pas pu être mis en œuvre dans le calendrier initialement envisagé, en raison de l'absence d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans un délai compatible avec l'horizon du Fonds. Dans ce contexte, une cession du foncier en l'état, sans réalisation préalable du projet de transformation, avait été privilégiée (*pour davantage de détails sur l'historique du projet, se référer au reporting précédent*). Une offre d'acquisition d'un montant de 10,2 M€ avait ainsi été reçue, sous condition suspensive de l'obtention et de la purge d'un permis de construire permettant l'implantation d'une activité de self–stockage sur la parcelle. Cette opération n'a toutefois pas pu aboutir, la municipalité n'ayant pas donné son accord au changement de destination envisagé. À la suite des élections municipales de mars 2026, les échanges avec la Ville ont été relancés. Un rendez–vous organisé début juillet avec la Maire a permis de préciser les orientations souhaitées pour le site. La municipalité souhaite maintenir une vocation d'activités, tout en excluant les usages logistiques susceptibles de générer des nuisances, notamment en raison de l'augmentation potentielle des flux de poids lourds. Compte tenu de ces nouvelles orientations, le processus de cession de l'actif va être relancé sur la base d'un positionnement compatible avec les attentes de la Ville. Cette évolution des hypothèses de sortie entraîne, au 30 juin 2026, un impact sur la valeur liquidative du Fonds, de l'ordre de –0,03 M€.

Blanc–Mesnil — avenue Descartes : Le projet consistait à acquérir plusieurs lots de copropriété afin de réaliser un projet de promotion d'environ 2 000 logements. Cette opération de remembrement complexe était conditionnée au rachat des lots voisins ainsi qu'à une évolution du Plan Local d'Urbanisme qui n'est pas encore effective. Compte tenu du calendrier du fonds, l'orientation retenue est toujours une revente en l'état. Au cours de l'année 2025, un acquéreur potentiel s'était positionné mais n'a pas remis d'offre à ce stade. Par ailleurs, des discussions avec la mairie pourront être relancées compte tenu du changement de maire lié aux élections municipales de mars 2026.

Les frais de gestion ont été réduits de moitié depuis le 1er janvier 2023 et ont été arrêtés à compter du 31 décembre 2024.

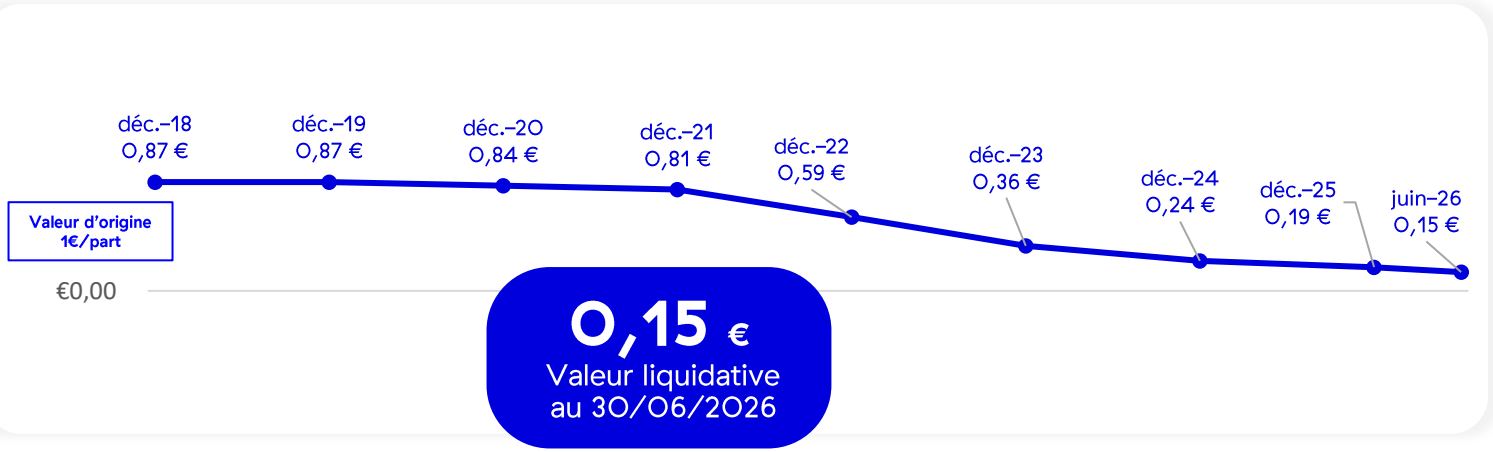
Maison Cassandre Paris 17ème

Novaxia Investissement

Les données présentées sont considérées comme fiables mais peuvent comporter des erreurs ou inexactitudes. Nous attirons votre attention sur le fait que ces données dépendent des conditions de marché et des négociations en cours avec différents tiers. Elles revêtent un caractère prévisionnel et ne constituent pas un indicateur exact. Il ne s'agit aucunement d'un engagement contractuel.

Les performances. au 30/06/2026

Evolution de la valeur liquidative en € et Performance



Valeur d'origine (2017)	Valeur au 31/12/18	Valeur au 31/12/19	Valeur au 31/12/20	Valeur au 31/12/21	Valeur au 31/12/2022	Valeur au 31/12/23	Valeur au 31/12/24	Valeur au 31/12/25	Valeur au 30/06/26
1,00 €	0,87 €	0,87 €	0,84 €	0,81 €	0,59 €	0,36 €	0,24 €	0,19 €	0,15 €

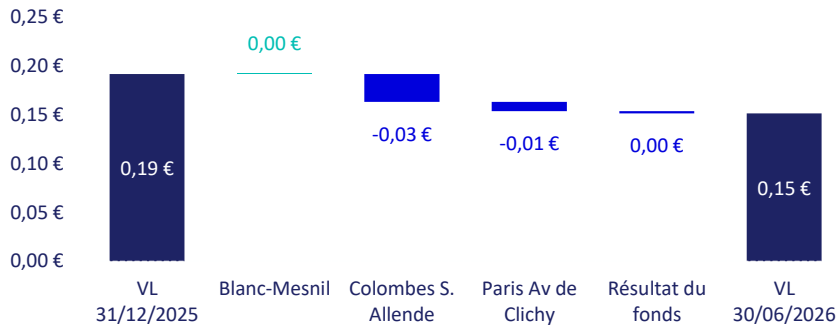
Performance annuelle								Performance	**Performance depuis l'origine au 30/06/26 (en %)**
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	S1 2026	
-12,75 %	0,15 %	-3,37 %	-4,09 %	-27,27 %	-37,98 %	- 35,11 %	- 19,02 %	-21,01 %	**-84,88 %**

Répartition de l'actif investi à date

Hôtel	Logement
84%	16%

Paris	Ile de France
84%	16%

Contribution à la valeur liquidative



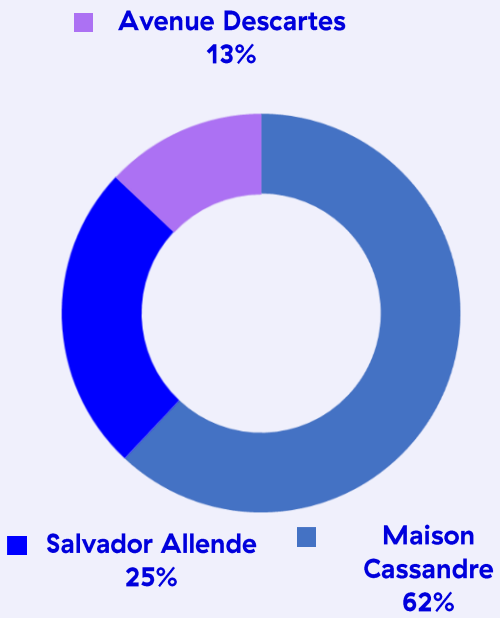
**L'évolution de la valeur liquidative est principalement liée à la valorisation de l'actif Paris Avenue de Clichy, et de Colombes, ainsi qu'aux frais du fonds.*
En effet, la baisse de valorisation de l'actif de Colombes est du à un changement de méthode valorisation, il n'est plus valorisé en bilan promoteur mais en valeur en l'état.

Novaxia Investissement

Les performances indiquées se réfèrent au passé et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
Cette performance s'entend nette de frais de gestion.

Le patrimoine.

Répartition des fonds propres investis cumulés



Actifs détenus et livrés au 30/06/2026

NOM	LOCALISATION	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION HD*	% DE DÉTENTION DE L'ACTIF	NATURE DU PROJET	STADE D'AVANCEMENT	DATE DE LIVRAISON / CESSION PRÉVISIONNELLE	FONDS PROPRES INVESTIS CUMULES
Maison Cassandre	15 avenue de Clichy 75017 Paris	2018	6 M€	100 %	Hôtel 4*	En exploitation Cession en cours	S2 2026	10,7 M€
Colombes Salvador Allende	286 rue du Président Salvador Allende 92700 Colombes	2022	13,6 M€	35 %	Redéveloppement	Revente en l'état/Etudes en cours	A définir	4,3 M€
Blanc-Mesnil	183-218 avenue Descartes et rue Anatole Sigonneau 93150 Le Blanc-Mesnil	2018	2,1 M€	100 %	N/A	Revente en l'état	A définir	2,3 M€

Actifs livrés ou cédés en 2025

NOM	LOCALISATION	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION HD*	% DE DÉTENTION DE L'ACTIF	NATURE DU PROJET	DATE DE LIVRAISON	CA TOTAL DU PROJET	MARGE DU PROJET	FONDS PROPRES INVESTIS CUMULES
Rue du Landy	35 rue du Landy 3-5 rue Alexandre Antonini 92110 Clichy	T4 2022	5,2 M€	30 %	Promotion logements	11/2025	21,4 M€	1 M€	0,4 M€

** Hors droits*

Novaxia Investissement

Le patrimoine.



©Droits réservés.

Maison Cassandre — Paris 17ème

Rappel du projet

Le fonds Novaxia Immo Opportunité 6 a acquis en décembre 2018 un immeuble disposant d'un permis de construire purgé de tout recours. Situé à quelques minutes à pied des stations de métro Place de Clichy et La Fourche. L'hôtel 4* est constitué de 2 bâtiments avec jardins et propose 37 chambres sur une surface de 1 300 m². Un contrat de gestion hôtelière a été signé avec l'opérateur Centaurus, lequel apporte son expertise du marché hôtelier parisien. L'hôtel est exploité sous l'enseigne « Maison Cassandre ».

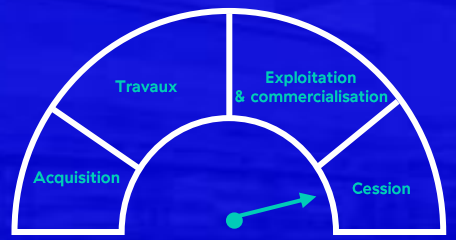
Informations Clés

Acquisition	Prix d'acquisition	Quote-part de détention	Dette	Valeur de marché retenue
Décembre 2018	6 M€	100%	9,6 M€	30/06/2026 13,4 M€





Etat d'avancement



L'hôtel a été livré au mois de mars 2024. La stratégie consiste à l'exploiter puis de le céder.
Au deuxième semestre 2025, 2 offres ont été reçues et à l'issue d'une période de co-exclusivité, une promesse de vente a été signée le 31 juillet 2026 en vue d'une cession des murs et du fonds de commerce qui devrait intervenir fin 2026/début 2027 pour un montant total de 13,4 M€ HD.

Novaxia Investissement

Le patrimoine.



©Droits réservés.

Rue du Président Salvador Allende — Colombes

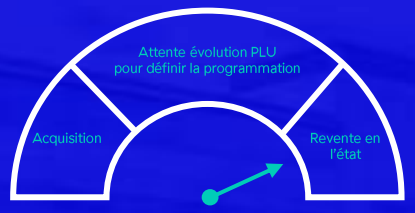
Rappel du projet

En janvier 2022, le fonds a fait l'acquisition d'un ensemble de locaux d'activités de 6 200 m² situés au cœur d'un quartier en pleine mutation à Colombes. L'opération prévoyait le recyclage de ces locaux en logements pour une superficie totale de 45 000 m². Le projet s'intégrait dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Colombes et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) applicable sur la zone.

Informations Clés

Acquisition	Prix d'acquisition	Quote-part de détention	Dette	Valeur expertise
Janvier 2022	13,6M€	35%	6 M€	30/06/2026 4,450 M€

Etat d'avancement



Le projet de transformation initial en logements n'ayant pas pu être mené à bien en raison de l'absence d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans un délai compatible avec le calendrier du Fonds, une cession du foncier sans réalisation de transformation est envisagée. À la suite des élections municipales de mars 2026, les échanges avec la Ville ont été relancés. Un rendez-vous organisé début juillet avec la Maire a permis de préciser les orientations souhaitées pour le site. La municipalité souhaite maintenir une vocation d'activités, tout en excluant les usages logistiques susceptibles de générer des nuisances, notamment en raison de l'augmentation potentielle des flux de poids lourds. Compte tenu de ces nouvelles orientations, le processus de cession de l'actif va être relancé sur la base d'un positionnement compatible avec les attentes de la Ville.

Le patrimoine.



Avenue Descartes — Le Blanc Mesnil

Rappel du projet

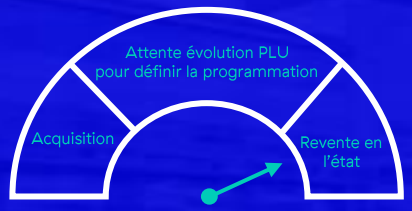
Le fonds a fait l'acquisition en 2018 de plusieurs lots de copropriété situés dans 4 bâtiments différents au Blanc-Mesnil pour un montant total de 2,1 M€. Ce projet de promotion visait la construction de 50 000 m2 de logements (soit environ 2 000 logements) par l'acquisition de lots de copropriété dans des immeubles de bureaux adjacents afin de les démolir et de réaménager la zone. Cette opération étant conditionnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme qui n'est pas encore effective, compte tenu du calendrier du fonds, nous recherchons un acquéreur pour ce projet.

Informations Clés

Acquisition	Prix d'acquisition	Quote-part de détention
2018	2,1M€	100%

©Droits réservés.

Etat d'avancement



Cette opération de remembrement complexe était conditionnée au rachat des lots voisins ainsi qu'à une évolution du Plan Local d'Urbanisme qui n'est pas encore effective. Compte tenu du calendrier du fonds, l'orientation retenue est toujours une revente en l'état. Au cours de l'année 2025, un acquéreur potentiel s'était positionné et n'a pas remis d'offre à ce stade. La commercialisation se poursuit en vue de la cession.

Sources et facteurs de risques.



SOURCES

Comptes au 30/06/2026 établis par Fidexia.

Expertises des actifs immobiliers au 30/06/2026 réalisées par des experts immobiliers : BPCE.

Toutes les photos/images contenues dans ce document pour illustrer les actifs nous ont été adressées par nos partenaires (notamment architectes, promoteurs, entreprises de travaux...).

AVERTISSEMENT

L'investissement comporte des risques notamment un risque de perte en capital, les autres risques sont des risques d'illiquidité des actifs du fonds, risques liés à l'estimation de la valeur des sociétés cibles, risque de blocages des rachats ou cessions de parts, risques liés aux charges et à l'emprunt, risque de diversification insuffisante,, risque lié aux conflits armés à l'est de l'Europe et au Moyen–Orient, risque lié à l'inflation et, un risque fiscal.

Des services pour vous accompagner

Notre équipe est à votre écoute

Service Relation Clients – Par email : info–produits@novaxia–invest.fr

Service Partenariats – Par email : relations–partenaires@novaxia–invest.fr

Novaxia Investissement



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.

Suivez-nous sur :