

ACQUISITION

La SCPI Novaxia NEO acquiert un immeuble « light industrial » à haut-rendement sur 12 ans fermes à Valence, en Espagne

Paris, le 5 septembre 2024 – Dans le cadre de sa politique de double diversification géographique et sectorielle, la SCPI Novaxia NEO, gérée par Novaxia Investissement, fait l'acquisition d'un immeuble « *light industrial* » de près de 6 000 m², à Valence en Espagne. Cette acquisition, qui allie un bail ferme de 12 ans et un taux de rendement AEM (Acte en Main) de 7,84 %, vient conforter la stratégie de la SCPI : conjuguer recherche de performance et résilience au profit de ses investisseurs. 1^{ère} SCPI de la nouvelle génération, Novaxia NEO vise, pour la 5^{ème} année consécutive, un taux de distribution (non garanti) de 6 %, ce qui la placerait à nouveau parmi les SCPI les plus performantes de sa catégorie depuis sa création en 2019.



Immeuble acquis par Novaxia Investissement pour le compte de la SCPI Novaxia NEO à Valence, Espagne

« Grace à sa collecte, avec cette acquisition qui allie diversification sectorielle et géographique, haut potentiel de rendement et bail ferme de longue durée, Novaxia NEO s'inscrit pleinement dans sa stratégie : proposer à ses investisseurs les meilleures opportunités d'épargne et conjuguer recherche de performance et résilience à leur profit. »
déclare Mathilde Krieger, Présidente du Directoire de Novaxia Investissement.

Une localisation stratégique sur un marché logistique locatif très dynamique

Acquis pour un montant de 4,65 millions d'euros, l'actif est un immeuble « *light industrial* » mixte de 5 984 m² qui comprend un espace de confection et de stockage de 3 755 m² et un espace showroom de 2 229 m². Il se situe dans un environnement particulièrement attractif pour ce type d'investissement : le parc d'activités de Paterna, regroupant 600 entreprises, à 15 km du centre de Valence et à proximité immédiate de son aéroport. 3^{ème} ville et marché immobilier d'Espagne, la métropole de Valence compte plus de 1,8 million d'habitants. Le marché logistique locatif y est très dynamique : plus de 300 000 m² y ont été loués en 2023, le taux de vacance est le plus bas enregistré dans le pays (inférieur à 3 %) et on y observe depuis 2018 une hausse des loyers dans tous les secteurs immobiliers.

Un immeuble entièrement loué à un locataire de qualité via un bail long

L'actif est loué dans son intégralité à un locataire unique et de qualité : Luanvi S.A, fabricant espagnol de matériels de sport créé en 1970 et produisant des équipements et vêtements pour divers sports collectifs (football, basket-ball, handball et volley-ball). Luanvi a conclu un accord avec New Balance, faisant de la société le seul distributeur et fabricant de vêtements d'équipe de la marque en Ibérie (Espagne, Portugal et Andorre). Cette acquisition est assortie d'un bail ferme de long terme (12 ans), contribuant ainsi à des revenus locatifs futurs pour Novaxia NEO sur la durée. L'investissement dans la SCPI Novaxia NEO constitue un placement à long terme sur 10 ans minimum qui comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité

Une acquisition emblématique de la stratégie de Novaxia NEO

À travers cette acquisition espagnole de type « light industrial », Novaxia NEO ajoute une nouvelle typologie d'actif à son portefeuille et l'enrichit d'un nouvel actif étranger, diversifiant ainsi ses biens au-delà des secteurs traditionnels et étalant le risque d'exposition en termes de classes d'actifs et de pays. Son excellent rendement de 7,84 % AEM (acte en main) sur un bail ferme long participera à l'atteinte des objectifs de performance de Novaxia NEO. 1^{ère} SCPI de la nouvelle génération, Novaxia NEO a généré, depuis sa création en 2019, un TRI de 7,74 % (entre le 30/06/2019 et le 30/06/2024)¹ et vise en 2024, pour la 5^{ème} année consécutive, un taux de distribution (non garanti) de 6%, une performance qu'elle a dépassée chaque année depuis sa création et qui la place parmi les SCPI les plus performantes de sa catégorie. A noter que la localisation hors de France de l'actif permet, en outre, aux investisseurs de Novaxia NEO de bénéficier en fonction de leur situation à de la fiscalité étrangère plus avantageuse.

Positionnée au plus haut niveau d'engagement responsable (parmi les 1^{ères} SCPI labellisées ISR et parmi les seules classifiées Article 9 SFDR), Novaxia met la gestion immobilière durable au cœur de sa stratégie et de son modèle de création de valeur, afin d'assurer la résilience de son parc immobilier. Novaxia Investissement prévoit ainsi d'améliorer la qualité environnementale du bâtiment à travers deux axes forts :

- L'optimisation des consommations énergétiques à travers une stratégie éprouvée de monitoring et de pilotage (qui a déjà permis de réduire de 12 % les consommations énergétiques du parc de Novaxia NEO en 2023 par rapport à 2022).
- L'étude de la faisabilité de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Cette opération confirme par ailleurs la pertinence de l'approche Sale & Lease-Back, régulièrement pratiquée par Novaxia Investissement pour sa SCPI. Une pratique gagnant-gagnant qui permet à l'occupant de devenir locataire de ses murs tout en restant dans un environnement familier et apprécié de ses collaborateurs et au nouveau propriétaire d'être assuré que le bien est conforme aux attentes du locataire.

Pour cette acquisition, Novaxia Investissement a été conseillée par ATHOL Asset SL (Myriam Fréval), MB Abogados (Virginie Molinier, Marina Nicolas) et Bureau Veritas (José Miguel Durán).

[A propos de la SCPI Novaxia NEO :](#)

1^{ère} SCPI de la nouvelle génération sans frais de souscription (18% de frais de gestion TTC), Novaxia NEO s'emploie à conjuguer recherche de performance et résilience au profit de ses 8185 associés. Labellisée ISR et classifiée Article 9 SFDR, Novaxia NEO investit et gère avec une vision long terme, à travers 2 piliers stratégiques : une politique d'investissement diversifiée en France et dans les pays de l'OCDE, qui étudie la recyclabilité des actifs sélectionnés, et une gestion immobilière durable, qui vise à préserver la valeur des actifs sur le long terme. Novaxia NEO se classe parmi les SCPI les plus performantes de sa catégorie avec un TRI de 7,64% depuis sa création (30/06/2019 - 30/06/2024) et un Taux de Distribution 2023 de 6,51%*.

*Historique de Taux de distribution : 7,26% en 2019, 6,15% en 2020, 6,49% en 2021 6,33% en 2022 et 6,51% en 2023. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Le Taux de distribution (TD) mesure la performance annuelle de Novaxia NEO. Il s'agit du rapport entre le dividende que vous percevrez et le prix de souscription (Dividende brut de fiscalité étrangère et net de frais de gestion versé au titre de l'année n / Prix de référence au 1er janvier de l'année n). Le Taux de Rendement Interne (TRI) est un indicateur permettant de mesurer la rentabilité sur une période donnée en tenant compte à la fois de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués (avant impôts) sur la période considérée. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Une commission de 5% HT (soit 6% TTC) sera prélevée sur le prix de retrait en cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq ans, sauf exceptions listées dans la note d'information.

*L'investissement dans la SCPI Novaxia NEO constitue un placement à long terme **sur 10 ans minimum** qui comporte des risques, notamment un **risque de perte en capital** et un **risque de liquidité**. L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans la note d'information et le DIC disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion ou [ici](#).*

Novaxia NEO est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ayant reçu visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°19-13 en date du 14/06/2019 / RCS Paris 851 989 566 / Siège social : 45, rue Saint-Charles, 75015, Paris.

¹ TRI annualisé sur la période, avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

A propos de Novaxia Investissement :

Novaxia Investissement, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2014, pilote plus de 2,2 milliards d'actifs sous gestion pour le compte d'une clientèle privée et institutionnelle. A travers ses thématiques d'investissement, le recyclage urbain et la gestion immobilière durable, Novaxia Investissement vise à mettre le sens à profit. Sa gamme de fonds immobiliers ouverts (tous labellisés ISR et classifiés article 9 au sens du SFDR) comprend :

- **Novaxia NEO**, 1^{ère} SCPI de la nouvelle génération qui voit plus loin pour conjuguer recherche de performance et résilience
- **Novaxia R**, l'Unité de Compte immobilière qui fait du recyclage urbain son levier de performance financière et extra-financière (disponible en assurance vie et Plan d'Épargne Retraite)
- **Novaxia One**, le fonds 150-0 B TER qui fait du recyclage urbain son levier de performance financière et extra-financière

Les fonds de Novaxia Investissement sont distribués via un réseau de partenaires (conseillers en gestion de patrimoine, banquiers privés, mutuelles et assureurs).

Les labels ne garantissent pas la performance des fonds. Les fonds comportent des risques, notamment en perte de capital et d'illiquidité.

Novaxia Investissement est une Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP [14000022](#) en date du 08 juillet 2014 / Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 700 000 € / RCS Paris 802 346 551 / Siège social : 45, rue Saint-Charles, 75015 Paris. Plus d'informations sur www.novaxia-invest.fr

Contacts presse NOVAXIA

Agence LEON
Anaïs Robert – Fiona Thomas
anaïs@agence-leon.fr - fiona@agence-leon.fr
06 83 85 09 37 - 06 61 73 98 18

NOVAXIA
Quentin Hacquard
ghacquard@novaxia.fr
06 99 60 10 26