

ACQUISITION

La SCPI Novaxia NEO acquiert un actif hôtelier alliant un taux supérieur à 7,5 % AEM et bail de 15 ans à Dresde en Allemagne

Paris, le 6 novembre 2024 — Après une première acquisition à haut rendement en Espagne et 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 hôtel de 103 chambres sur plus de 5 700m² à Dresde en Allemagne. Cette acquisition génère un taux de 7,61 % acte en main avec un bail à long terme de plus de 15 ans, signé avec un acteur hôtelier de premier plan. Ce nouvel actif, aligné avec les objectifs de distribution de Novaxia NEO, 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 plus 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 Dresde, Allemagne.

« Grâce à sa collecte, Novaxia NEO boucle sa deuxième acquisition depuis la rentrée ! Elle coche elle aussi l'ensemble de nos engagements vis-à-vis de nos investisseurs : diversification sectorielle et géographique, haut potentiel de rendement, bail ferme de longue durée et locataire de qualité dans les lieux depuis bientôt 5 ans. Mobilisés pour continuer à conjuguer recherche de performance et résilience, nous visons, pour la 5^{ème} année consécutive et la création de Novaxia NEO, un Taux de Distribution supérieur à notre objectif (non garanti) de 6 % » **déclare Mathilde Krieger, Présidente du Directoire de Novaxia Investissement.**

Un hôtel stratégiquement localisé sur un marché hôtelier dynamique

L'Amedia Hôtel, construit en 1997 et récemment rénové, est un établissement de 5 762 m² comprenant 103 chambres (simples, twin, doubles et des appartements Premium). L'hôtel 3 étoiles propose également des installations modernes : un restaurant, un bar, un espace bien-être, ainsi que six salles de réunion ouvertes sur l'extérieur et pouvant accueillir divers événements et séminaires.

Il est géré par HR Group, leader de l'exploitation hôtelière multi-marques en Europe. Fort de plus de 15 ans d'expérience, le groupe berlinois opère avec succès des hôtels sous 25 marques établies sur le marché, parmi lesquelles l'Amedia, mais aussi Accor, Wyndham, Hyatt, Hilton ou encore Marriott. La société est présente dans 12 pays et 83 destinations à travers l'Europe et collabore avec des investisseurs institutionnels de renom, garantissant ainsi une gestion professionnelle et fiable de l'actif.

Situé à proximité immédiate de la principale gare ferroviaire de Dresde et sur le tracé d'un parcours vélo permettant d'atteindre le centre-ville en 10 minutes, cet hôtel bénéficie en outre d'une localisation stratégique pour attirer une clientèle variée de touristes et de professionnels. Comptant plus d'un demi-million d'habitants, la ville de Dresde – surnommée « La Florence sur l'Elbe » – est l'une des destinations touristiques les plus populaires d'Allemagne. Pour preuve : elle enregistre environ un million et demi d'arrivées nationales et plus de 300 000 arrivées de l'étranger chaque année. Ville parmi les plus vertes d'Europe, elle est principalement connue pour ses merveilles architecturales et célèbre pour sa musique (Opéra, orchestre de la Staatskapelle, Philharmonie de Dresde et Garçons du Kreuzchor). De quoi en faire un lieu de prédilection pour un investissement hôtelier dynamique. Le marché immobilier allemand bénéficie par ailleurs d'une très bonne résilience sur cette typologie d'actifs.

Une acquisition en parfaite adéquation avec la stratégie de Novaxia NEO

Acquis pour un montant de 8,472 millions d'euros, l'actif est loué en intégralité à un locataire unique pour minimum 15 ans, augmentant ainsi la sécurité du loyer. La localisation hors de France de l'actif permet aux investisseurs de Novaxia NEO de bénéficier d'une fiscalité étrangère, plus avantageuse.

À travers cette acquisition, Novaxia NEO ajoute un bien hôtelier à son portefeuille, lui permettant de mitiger le risque d'exposition aux classes d'actifs. A noter que la fiscalité dépend de la situation personnelle des investisseurs.

Concernant la gestion immobilière durable, autre moteur de création de valeur de Novaxia NEO, Novaxia Investissement prévoit de réduire de plus de 40 % les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment en optimisant les consommations et en réalisant des travaux d'amélioration énergétique. La première étape dans la stratégie de réduction d'impact carbone de Novaxia NEO repose sur l'optimisation de l'usage du bâtiment, avec des capteurs qui seront installés sur l'immeuble.

Sur un an de pilotage, Novaxia NEO a déjà réduit les émissions de ses bâtiments de 70 tonnes de CO₂, avec des économies allant jusqu'à 20 % sur certains sites. En parallèle, Novaxia NEO rationalise ses plans de Capex pour adapter chaque action aux spécificités économiques et aux caractéristiques propres de chaque immeuble.

Novaxia NEO, une stratégie de performance au service des investisseurs

A travers cette stratégie de diversification, de bail long, de TRI élevé et de gestion immobilière durable, l'actif bénéficiera donc de la stratégie qui a fait le succès de Novaxia NEO. 1^{ère} SCPI de la nouvelle génération, Novaxia NEO a généré, depuis sa création en 2019, un TRI de 7,51 % (entre le 30/09/2019 et le 30/06/2024)¹ et vise en 2024, pour la 5^{ème} année consécutive, un taux de distribution (non garanti) de plus 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.

Pour cette acquisition, Novaxia Investissement a été conseillée par : Resource Capital Partners, Hogan Lovells International, Hill International.

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

*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](#).*

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

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 hors commission de retrait applicable aux détentions inférieures à 5 ans, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

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.

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.

A propos de Novaxia Investissement :

Novaxia Investissement, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2014, pilote près de 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'Epargne Retraite)
- **Novaxia One**, le fonds 15O-O 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