

Juin 2024

Dans la continuité des derniers mois de l'année dernière, le début d'année 2024 a marqué un fort ralentissement de l'activité immobilière.

Dans ce contexte d'incertitudes et de correction des marchés, l'appui de Catella Group, acteur suédois du monde de l'immobilier, a démontré la pertinence de son entrée au capital de notre groupe en renforçant encore davantage notre expertise pour les acquisitions réalisées par notre SCPI en Europe.

De son côté, Axipit Real Estate Partners a poursuivi d'une part, le développement et la gestion de ses différents fonds : les 2 fonds FPS Value (Axipit Home Value et Axipit Home Value 2) et la SCPI UPÊKA et, d'autre part, le renforcement de ses équipes et des services offerts aux partenaires.

## Groupe Catella

Catella est présente dans 12 pays avec des bureaux locaux dans 25 villes.  
La diversification des revenus et des gains est obtenue grâce à l'étendue géographique et organisationnelle.

### Finance d'entreprise

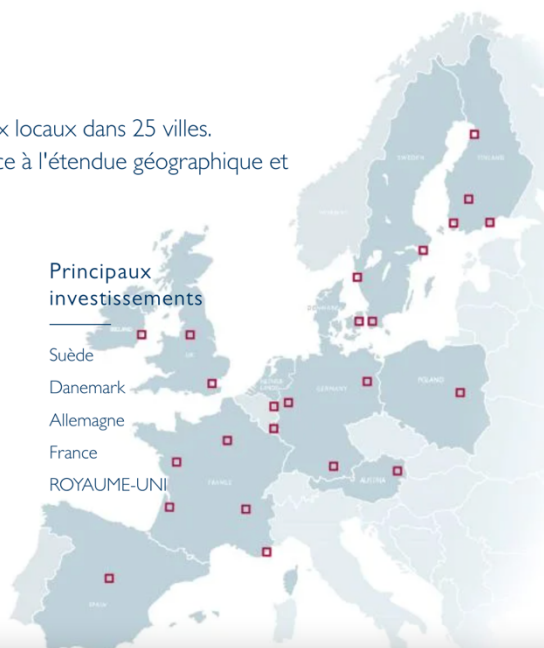
Danemark  
Finlande  
France  
Espagne  
Suède

### Gestion des investissements

Benelux  
Danemark  
Finlande  
Allemagne  
Pologne  
Espagne  
Suède  
Royaume-Uni

### Principaux investissements

Suède  
Danemark  
Allemagne  
France  
ROYAUME-UNI



## Axipit Home Value et Axipit Home Value 2

- 24W – Avenue de Wagram

Sur l'actif 24 avenue de Wagram (actif acheté au cours du deuxième trimestre 2023) nous avons obtenu les autorisations administratives concernant le ravalement des façades de l'immeuble (une seconde déclaration préalable de travaux sera déposée courant troisième trimestre 2024 et concernera cette fois-ci la création de toit-terrasse).

Les travaux des parties communes ont été engagés et seront livrés à partir de la fin du mois de septembre. D'autre part, 7 appartements ont fait l'objet de rénovation et sont d'ores et déjà réceptionnés.

Aujourd'hui, 6,7 M€ sont sous promesses et 3,2 M€ sous offres. La signature des actes servira au remboursement de la dette et au réinvestissement du cash disponible.

Édité le 28 juin 2024.

Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de Axipit Real Estate Partners sur les marchés et leur évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Les informations contenues dans ce document n'ont aucune valeur contractuelle et n'engagent pas la responsabilité de Axipit Real Estate Partners. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Et les investissements réalisés par UPEKA ne préjugent pas de ses performances futures.

Juin 2024

La mise en vente a débuté au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, la fin de la commercialisation est prévue dans le courant du premier semestre 2026.

- Nice

Pour les deux actifs Niçois l'année 2023 a été marquée par la mise en copropriété et la préparation des travaux. Sur 2024, nous allons déployer notre budget travaux de 2,5 M€ pour les parties privatives et parties communes.

### Le Florian

Constitué à l'origine de 50 lots, à la suite de la réunion de plusieurs lots afin de créer des appartements qui répondent aux exigences du marché, il n'en dispose aujourd'hui que de 42 dont 3 commerces.

### Arsenal

Cet immeuble représente quant à lui 11 lots dont 2 de commerces et 9 de logements (4 appartements sont loués).

Aujourd'hui, 3 ventes ont été actées : 2 commerces et un appartement pour un montant de 1,2 M€.

2 promesses sont signées, 3 en cours (prévues d'ici juillet pour un montant global de 4,2 M€). S'ajoutent à ces promesses 2 offres signées pour un montant de 1,3 M€.

Cela représente 6,7 M€ à redéployer.

- La Croix-Valmer

Comme annoncé dans notre dernière lettre d'information, nous avons choisi une démolition totale puis reconstruction.

Nous avons obtenu en 2023 l'autorisation administrative pour la démolition et la reconstruction de la maison.

Néanmoins, plusieurs promoteurs se sont positionnés pour un achat en l'état, nous étudions donc cette possibilité (en attente des offres).

Le CA attendu sur cette opération est proche de 4,5 M€ pour la vente de la maison auquel s'ajoute le prix de la vente d'une petite partie du terrain.

- Strasbourg

L'actif de la rue Geiler est composé de 8 appartements et 3 maisons.

Sur l'actif de Strasbourg, nous avons mis les lots en copropriété et commencé les travaux en 2023. Sur 2024, nous avons un budget travaux de 1,5 M€.

A ce jour, 2 promesses ont été signées pour un montant de 1 M€. Nous prévoyons de conclure la commercialisation fin 2025.

Édité le 28 juin 2024.

Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de Axipit Real Estate Partners sur les marchés et leur évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Les informations contenues dans ce document n'ont aucune valeur contractuelle et n'engagent pas la responsabilité de Axipit Real Estate Partners. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Et les investissements réalisés par UPEKA ne préjugent pas de ses performances futures.

Juin 2024

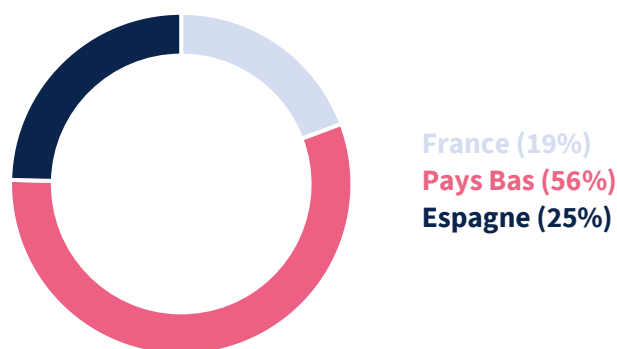
## UPÊKA

Malgré la baisse des transactions et le ralentissement global de la collecte immobilière, notre SCPI UPÊKA poursuit ses investissements.

En effet, une 5<sup>ème</sup> transaction a été réalisée aux Pays-Bas, sur un immeuble mixte bureaux/activités dans le domaine de la santé. Cette opération de sale & lease-back<sup>1</sup> offre un rendement AEM de 7,39 % et bénéficie d'un bail ferme de 10 ans.



Répartition géographique



Grace à cette acquisition, UPÊKA renforce sa diversification sectorielle et son implantation européenne avec plus de 80 % hors de France.

Le début d'année 2024 a également été l'occasion pour UPÊKA de réaliser sa première distribution d'un montant de **4,025 €** par part ont été versés aux associés fondateurs. Cette distribution équivaut à un rendement annualisé de 8,90 % brut de fiscalité, légèrement supérieur à l'objectif 2024 de **8,50 %** (brut de fiscalité).

Pour assurer la régularité de cette distribution, UPÊKA a d'ores et déjà constitué un report à nouveau<sup>2</sup> d'un peu plus de 2 mois.

D'autre part, la période estivale devrait nous permettre de valider un nouvel investissement conforme en termes de conditions financières aux objectifs de distribution 2024.

Enfin, dans l'objectif d'apporter le meilleur service possible à ses partenaires conseillers en gestion de patrimoine, Axipit Real Estate Partners leurs a mis en place une solution digitale permettant aux investisseurs de réaliser en ligne leurs souscriptions.

<sup>1</sup> Il s'agit d'une transaction financière au cours de laquelle une entité vend un actif et le récupère en location longue durée.

<sup>2</sup> Réserve de distribution.

Édité le 28 juin 2024.

Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de Axipit Real Estate Partners sur les marchés et leur évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Les informations contenues dans ce document n'ont aucune valeur contractuelle et n'engagent pas la responsabilité de Axipit Real Estate Partners. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Et les investissements réalisés par UPEKA ne préjugent pas de ses performances futures.

Juin 2024

## Actualité du groupe

Après le pôle commercial renforcé en début d'année, Stéphane Avrillon a rejoint Axipit Real Estate Partners en février 2024. Fort d'une expérience de 15 ans dans l'immobilier, Stéphane renforce notre équipe en tant que gérant financier.

## Actualité financière

- Pour les fonds Value Added, les fonds seront dès cette année, expertisés deux fois par an. Les expertises seront réalisées en juin puis en décembre. Par conséquent, les prochaines valeurs liquidatives ne seront donc connues qu'en juillet 2024.  
Le prochain rapport annuel et la lettre d'information seront diffusés en juillet 2024.
- Suite au succès de nos 2 premiers millésimes, Axipit Real Estate Partners lance la commercialisation d'Axipit Global Value. Ce fonds aux caractéristiques équivalentes aux versions Home Value a vocation de profiter des opportunités de marché qu'offrent toutes les classes d'actifs immobiliers actuellement.
- Pour la SCPI UPÊKA, la distribution du deuxième trimestre 2024 sera versée lors de la troisième semaine de juillet et le bulletin trimestriel sera diffusé concomitamment.  
Les parts de la SCPI UPÊKA peuvent être souscrites en pleine propriété, en démembrement de propriété (nue-propriété ou usufruit) ou sous forme de versements programmés.

Pour répondre à vos éventuelles questions, n'hésitez pas à vous rapprocher de vos interlocuteurs financiers habituels.

Toute l'équipe d'Axipit Real Estate Partners vous remercie de votre confiance et vous souhaite un très bel été.

Édité le 28 juin 2024.

Les commentaires et analyses reflètent l'opinion de Axipit Real Estate Partners sur les marchés et leur évolution, en fonction des informations connues à ce jour. Les informations contenues dans ce document n'ont aucune valeur contractuelle et n'engagent pas la responsabilité de Axipit Real Estate Partners. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Et les investissements réalisés par UPEKA ne préjugent pas de ses performances futures.