

Janvier 2024

2023 a été pour Axipit Real Estate Partners une année riche en événements.

Dans un contexte de marché difficile pour l'immobilier, notre groupe a poursuivi son développement et sa présence à vos côtés.

Les deux millésimes de nos fonds Value Added « Axipit Home Value » et « Axipit Home Value 2 » sont maintenant parfaitement lancés et totalement investis.

Les premières valeurs liquidatives vous ont été communiquées et montrent une parfaite adéquation avec nos objectifs initiaux. Les projets avancent, les travaux ont été engagés et les premiers signes d'intérêt nous parviennent.

Vous trouverez ci-après les dernières actualités sur les actifs concernés.

La période estivale a été l'occasion de vous annoncer deux faits majeurs dans la vie de notre société :

- L'entrée au capital du groupe Aquila Asset management de Catella group, acteur suédois du monde de l'immobilier. Catella est coté au NASDAQ à New-York, gère 13 Mds d'€ d'actifs et est présent dans 12 pays européens.
- Le lancement de notre premier fonds retail, la SCPI **Upêka** qui bénéficie d'un timing idéal pour profiter de nouvelles conditions de marché et capter des opportunités d'investissements.

La présence de Catella en Europe renforcera encore davantage notre expertise pour les acquisitions réalisées par notre SCPI.

Enfin, le dernier quadrimestre nous a permis de boucler l'enveloppe des membres sponsors d'**Upêka**. Les 20 M€ collectés sont en grande partie déjà déployés sur 4 opérations dont 3 en

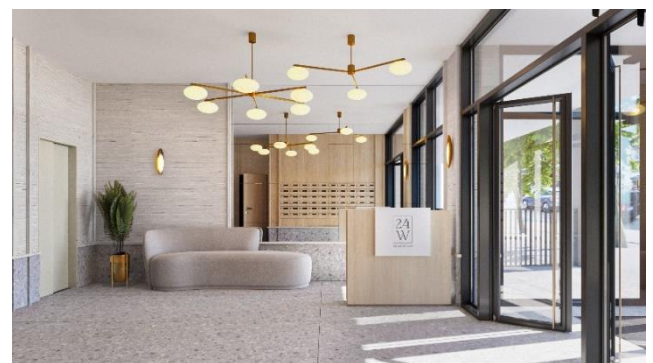
Europe et le rendement moyen de ces acquisitions est d'environ 7,70% acte en main (AEM).

La première distribution trimestrielle interviendra au début du mois d'avril 2024 et concernera les associés fondateurs.

Débutons par les actifs présents dans les fonds Axipit Home Value.

### • 24W - Avenue de Wagram

- De nouveaux protocoles d'évictions ont été signés, portant à 17 les appartements rendus vacants depuis l'acquisition, soit une vacance globale de 40%.
- Les travaux de rénovation de 7 appartements sont en cours avec une livraison prévue pour avril 2024.
- La déclaration préalable, pour la création de 2 duplex avec toit terrasse, a été déposée en décembre 2023.
- Une première promesse de vente a été signée en décembre 2023 et une seconde signature de promesse est en cours de signature ce mois.



Futur Hall du 24W - Photo non contractuelle

Editer le 05 janvier 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.

Janvier 2024

## • La Croix Valmer

- Le nouveau projet de l'architecte poursuit son cours (démolition/reconstruction). Nous avons déposé une demande de permis de construire le 11 août 2023, acceptée fin septembre.
- L'ensemble des recours a été purgé. En parallèle, nous avons finalisé avec l'architecte le programme dans son ensemble et choisi les prestations.
- L'architecte consulte les entreprises sur ces bases et prochainement devrait lancer les travaux.

## • Nice

### Le Florian

- Nous avons réceptionné l'appartement témoin et continuons les travaux sur les autres.
- Nous sommes en négociation sur 3 offres reçues.
- Nous avons finalisé la vente d'un commerce et la signature d'une promesse pour un autre.
- Daniel Féau réalise une plaquette. Une page est dédiée au programme sur leur site internet.

## L'Arsenal

- Les appartements vacants sont entièrement rénovés avec des cuisines équipées. Ils n'ont pas nécessité de travaux.
- Une offre a été reçue, la promesse devrait être signée début 2024.
- Nous avons sélectionné deux brokers pour la vente des commerces et avons reçu plusieurs marques d'intérêt.
- Les appartements vacants sont en ligne sur le site Daniel Féau

## • Strasbourg

- Après la rénovation des appartements vacants R+2, R+4 et R+5 une analyse est en cours pour rénover ceux du RDC et du R+3 libérés respectivement en juillet 2023 et septembre 2023.
- En termes de commercialisation, des négociations sont en cours sur l'entresol et la maison du 22. Nous attendons un retour concernant l'appartement R+5 d'un potentiel acquéreur.

Editer le 05 janvier 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.

Janvier 2024

- Upêka**

Les 20 M€ collectés depuis le lancement fin juin 2023 nous ont permis de réaliser 4 opérations :

- La première acquisition à Fosses (95) en France d’un portefeuille de 8 commerces en pied d’immeuble offrant un rendement AEM de 8%.
- Les deux suivantes en Espagne à Gijón & Carthagène. L’opération porte sur deux Basic Fit (leader européen du fitness). Ses deux actifs offrent un rendement moyen AEM de 7,35% et bénéficient d’un bail ferme de 12 ans.
- La dernière, réalisée en toute fin de mois de décembre, fait l’objet d’une opération de sale and lease-back. Elle se situe aux Pays-Bas dans la périphérie de La Haye. C’est un immeuble mixte de bureaux et d’activités dont le rendement s’élève à 7,80% AEM.



*Espagne – Gijón & Carthagène*



*France - Fosses (95)*



*Pays-Bas – Zoetermeer*

Le rendement moyen des actifs du portefeuille **Upêka** est d’environ 7,70% AEM.

Editer le 05 janvier 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.

Janvier 2024

## Actualités du groupe

Pour répondre à notre développement, Axipit Real Estate Partners se renforce et se réorganise. Jean-François Charrier devient le nouveau Directeur Général de la société. Dans le même temps, le pôle commercial accueille Abir Zorkani en tant que Responsable des Relations Investisseurs aux côtés de Victor Piriou. Abir Zorkani, diplômée de la Kedge Business School, a travaillé 2 ans pour une société de gestion immobilière en tant que Responsable des Partenariats Nord/Ouest. Le pôle Marketing – Communication verra l'arrivée d'Alix Bardinon à partir du 15 janvier 2024, diplômée de l'ESPI et de l'EFAP. Pour accompagner les investissements, Stéphane Avrillon, fort d'une expérience de plus de 15 ans dans l'immobilier, nous rejoint en tant que gérant financier. Le pôle Back Office supervisé par Camille Dupieux en charge des Relations Partenaires accueille Jeanne Barthelemy, diplômée de l'EDHEC Business School.

Comme évoqué précédemment, la récente prise de participation du groupe européen Catella commence à porter ses fruits en termes de synergie. L'acquisition de l'actif aux Pays-Bas par **Upêka** est une première étape.



L'année 2024 s'engage sous de bons auspices et toute l'équipe d'Axipit Real Estate Partners vous souhaite le meilleur pour cette année nouvelle.

Editer le 05 janvier 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.