

## Informations clés pour l'investisseur

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet FIA. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

### AXIPIT HOME VALUE 2

Parts de commanditaires A

Code ISIN : FR001400AXO2

Fonds Professionnel Spécialisé ("FPS") constitué sous la forme d'une Société de Libre Partenariat ("SLP"),  
soumis au droit français, dont la société de gestion est Axipit Real Estate Partners, une société du groupe Aquila Asset Management

## Objectifs et politique d'investissement

### 1. Description des objectifs et de la politique d'investissement

Axipit Home Value a pour objet la constitution d'un portefeuille d'une ou plusieurs participations dans toutes sociétés non cotées ayant pour objet principal l'acquisition de biens immobiliers en vue de créer de la valeur puis de les revendre. Les actifs du fonds seront principalement composés de titres de capital de société non cotées, ainsi que d'avances en comptes courant octroyées aux participations, pour la durée de l'investissement réalisé dans les participations considérées.

### 2. Caractéristiques essentielles

Le fonds a pour objectif d'offrir aux investisseurs la possibilité d'obtenir des rendements optimisés sur le marché immobilier résidentiel, mixte ou de quelque nature que ce soit, et par ordre de priorité à Paris, en Ile-de-France, en France ou sein de la Zone Euro, en investissant dans des opérations créatrices de valeur ajoutée.

Le fonds cherche à créer de la valeur ajoutée à court/moyen terme en repositionnant les biens immobiliers concernés sur leur marché. Ce repositionnement repose principalement sur les axes suivants : réhabilitation, surélévation, changement d'usage, développement, vente par lots, restructuration des surfaces.

La durée planifiée des opérations immobilières des participations sera, dans la plupart des cas, comprise entre un (1) et quatre (4) ans. Dans le portefeuille des participations, les acquisitions immobilières seront généralement financées pour partie sur les fonds investis par la société et grâce à des financements bancaires, comptes courants, obligations, crédits-bails, dans des proportions qui seront fixées au cas par cas. Les participations pourront représenter jusqu'à cent pourcent (100%) des actifs du fonds

L'objectif est de céder les actifs et de clôturer les opérations de liquidation du fonds à l'expiration de sa durée de vie.

Dans les portefeuilles des participations, les acquisitions immobilières seront généralement financées pour partie sur les fonds investis par la société et grâce à des financements bancaires, comptes courants, obligations, dans des proportions qui seront fixées au cas par cas.

Le fonds n'est soumis à aucune obligation en termes de diversification des actifs ou concernant les règles d'emprise.

Les décisions d'investissements sont prises de manière discrétionnaire par la société de gestion.

La valeur liquidative est annuelle et le fonds capitalise ses revenus distribuables. La durée de placement recommandée est de cinq (5) ans.

La Société peut recourir à des emprunts bancaires. Le montant des emprunts bancaires de la Société sera adapté à chaque investissement réalisé. L'effet de levier AIFM serait de 5 selon la méthode de l'engagement.

Pendant la Période de Blocage, les Associés Commanditaires ne peuvent demander le rachat de leurs Parts, sauf cas imprévu exceptionnel défini à l'Article 8.4 des Statuts. Dans une telle situation, la valeur de rachat sera diminuée d'une commission de rachat acquise à la Société égale à cinq pourcent (5%) TTC.

**INVESTISSEURS ÉLIGIBLES** : les parts de commanditaires de catégorie A de la SLP ne peuvent être souscrites ou acquises que par des "investisseurs autorisés" au sens des statuts dont le montant de la souscription initiale est au minimum de 100 000 euros, recherchant une durée de placement conforme à celle du fonds.

**Recommandation** : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans un délai de cinq (5) ans à compter de leur souscription.

## Profil de risque et de rendement



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7 : les pertes potentielles se situent entre faible et moyen.

Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du FIA. La catégorie de risque associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas "sans risque".

**Risque lié à l'effet de levier** : le fonds pourra avoir recours directement, de manière accessoire, ou au travers des participations, de manière accessoire, à l'endettement. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement. L'effet de levier engendre une augmentation des ressources disponibles, mais également des risques de perte.

**Risque d'illiquidité des actifs** : Le fonds ayant vocation à investir dans des titres principalement non cotés ne bénéficiant pas d'une liquidité immédiate et compte tenu des délais de liquidation du portefeuille, le fonds pourra éprouver des difficultés à céder ses participations au niveau de prix souhaité et les investissements réalisés sont susceptibles de rester immobilisés durant plusieurs années.

Les autres risques liés à la stratégie d'investissement sont mentionnés dans les statuts à l'Article 6.5.2

## Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FIA y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

|  |                |
|--|----------------|
| Frais d'entrée acquis au fonds <sup>(1)</sup> :      | néant          |
| Frais d'entrée non acquis au fonds <sup>(1)</sup> :  | 6% TTC maximum |
| Frais de sortie non acquis au fonds <sup>(1)</sup> : | néant          |
| Frais de sortie acquis au fonds <sup>(1)</sup> :     | 5% TTC maximum |

<sup>(1)</sup> *les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FIA y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.*

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

### Frais prélevés par le fonds sur une année

Frais courants : 3,10% <sup>(2)</sup> TTC

### <sup>(2)</sup> *frais de gestion prélevés sur le montant souscrit*

Le pourcentage indiqué est une estimation dans la mesure où le fonds a été constituée début juillet 2022. Les frais courants seront calculés à la clôture du premier exercice comptable de la Société, soit le 30 juin 2023, et peuvent varier d'un exercice à l'autre.

Les frais courants ne comprennent pas les commissions de surperformance et les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par le FIA lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

### Commissions prélevées dans certaines circonstances

Commission d'acquisition des participations <sup>(3)</sup> : 0,5 TTC maximum de l'actif brut de la participation

Commission de surperformance <sup>(3)</sup> :

- 0% de la marge <sup>(4)</sup> jusqu'à la réalisation d'un TRI de 7%
- 15% de la surperformance <sup>(4)</sup> si cette dernière correspond à un TRI compris entre 7% et 10%
- 25% de la surperformance <sup>(4)</sup> si cette dernière correspond à un TRI supérieur à 10%

<sup>(3)</sup> *payée en une seule fois et définitivement acquise à la société de gestion au plus tard lors de la liquidation du fonds.*

<sup>(4)</sup> *cumul des revenus distribuables du fonds constatés au titre de chaque exercice comptable du fonds.*

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à l'article 10.2 des statuts du fonds

## Performance passée

Le fonds n'ayant été constitué que début juillet 2022, les performances ne pourront être affichées qu'après la fin d'une année civile complète. Une performance affichée sur une durée inférieure à un an ne peut en aucun cas être affichée.

La devise de valorisation est l'euro.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Informations pratiques

Dépositaire : CACEIS Bank  
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, 75013 Paris

Demande d'information et réclamation : Pour toute demande ou réclamation, un courrier/courriel peut être adressé à Axipit Real Estate Partners

- par voie postale : Axipit Real Estate Partners  
A l'attention du RCCI  
6 avenue Marceau, 75008 Paris
- par e-Mail : [homevalue@axipit.com](mailto:homevalue@axipit.com) | [reclamations@axipit.com](mailto:reclamations@axipit.com)

Fiscalité : La législation fiscale dans le pays d'origine du FIA peut avoir un impact sur les investisseurs. Veuillez-vous rapprocher de votre conseil.

Responsabilité : La responsabilité d'Axipit Real Estate Partners ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes des statuts du fonds.

Avertissement : Les informations contenues dans le présent document d'informations clés pour l'investisseur ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit ou un prospectus commercial. Vous pouvez obtenir plus d'informations sur le fonds en consultant votre conseiller en investissements financiers.

*Ce fonds est déclaré en France et réglementé par l'Autorité des marchés financiers.*

*La société de gestion de portefeuille Axipit Real Estate Partners est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.*

*Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour en juillet 2022.*