

Produit

Dénomination du produit : SCPI UPÊKA
Visa AMF : n° 23-05
Initiateur du document : Axiplit Real Estate Partners
Pour de plus amples informations : Appelez le 01 89 16 07 51
Contact : contact@axipit.com ou www.axipit.com
Date de mise à jour du document d'informations clés : octobre 2024.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Axiplit Real Estate Partners en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Axiplit Real Estate Partners est agréée en France sous le n°21000012 et réglementée par l'AMF.

Objectifs du document

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

AVERTISSEMENT : VOUS ETES SUR LE POINT D'ACHETER UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ETRE DIFFICILE A COMPRENDRE**En quoi consiste le produit ?****Type de produit**

Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable. Il s'agit d'une SCPI de rendement qui a pour objectif de générer des revenus locatifs pour ses associés. Les associés de la SCPI perçoivent des revenus locatifs proportionnels à leur participation dans la SCPI, sous forme de dividendes.

Durée

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans. La durée de placement recommandé pour ce produit est de 8 ans. Les parts détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

L'initiateur du produit et gérant, Axiplit Real Estate Partners, n'a pas la possibilité de résilier unilatéralement le produit.

Objectifs du produit

La SCPI a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée.

La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment à construire un portefeuille immobilier diversifié :

- En France, dans les autres pays de l'Union européenne et au Royaume-Uni.
- Directement ou indirectement dans des actifs immobiliers neufs ou anciens, à usage tertiaire (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.
- De terrains à construire et des VEFA (vente en état futur d'achèvement) et VEFR (vente en état futur de rénovation)

Cette diversification permet de rechercher une performance maximale en fonction des conditions de marché et de mutualiser le risque locatif sur la durée de placement recommandée.

Par ailleurs, la SCPI pourra recourir aux actifs financiers suivants :

- Des parts/actions de SCPI, d'OPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur

forme (dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier) ;

- Des contrats financiers de couverture de taux et de change, en couverture uniquement (swap, option, cap/floor, etc.).

La SCPI peut statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Régime fiscal » de la note d'information accessible sur le site www.axipit.com.

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, selon les modalités prévues à l'Article 4 de la note d'information.

Le dernier prix des parts est disponible dans les bulletins trimestriels et dans le bulletin de souscription.

De plus amples informations sur la SCPI (note d'information, statuts, le dernier rapport annuel, etc.) sont disponible sur le site www.axipit.com.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

La Société de Gestion pourra décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution.

Le fonds s'inscrit dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative les autres parties prenantes au sein de l'actif. Le fonds est donc classé article 8.

Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR. Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Axiplit reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance).

Les pondérations des trois grilles du fonds UPÊKA se concentrent principalement sur les enjeux environnementaux, avec des valeurs entre 49 % et 58 % selon typologies. En revanche, les enjeux sociaux et de gouvernance présentent des

Scénarios de performance

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles de produits comparables. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Exemple pour un investissement de 10 000 €. Période de détention recommandée : 8 ans.		Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
Scénarios Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 476 € -15,20 %	5 606 € -15,20 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 238 € -7,60 %	7 006 € -4,40 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 168 € 1,70 %	12 964 € 3,30 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 662 € 6,60 %	20 305 € 9,30 %

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de produits comparables au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans des produits comparables entre 2010 et 2023 selon l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise France.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Les chiffres indiqués sont exprimés nets de tous frais.

Il n'est pas facile de sortir ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de la période de détention recommandée, et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si Axipit Real Estate Partners n'est pas en mesure d'effectuer des versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Scénarios	Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
Coûts totaux	1 185 €	1 180 €
Incidence des coûts annuels (*)	11,85 %	1,48 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,60 % avant déduction des coûts et de 6,10 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant. Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer. Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts

Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie

Coûts d'entrée	Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 €
Coûts de sortie	Ces coûts s'appliquent uniquement si la sortie est effectuée avant la période d'échéance recommandée de manière dégressive (de 6 % en première année diminuant de 1 % par an)	600 €

Coûts récurrents

Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation*	0,85 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	85 €
Coûts de transaction	5 % de la valeur de votre investissement. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. Ce coût est à lisser sur la durée de l'investissement.	500 €

Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions

Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	5 % du montant de la cession en cas de plus-value supérieure à 5 %. Sans incidence l'année 1, en l'absence de cession.	0 €
--	--	-----

* dont 0,60 % de frais d'exploitation immobilière.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans.

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 8 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- En utilisant le formulaire contact sur le site internet : www.axipit.com.
- Par courrier : Axipit Real Estate Partners - 6 avenue Marceau, 75008 Paris.
- Par email : contact@axipit.com.

Autres informations pertinentes

- Les documents légaux (statuts, note d'information et, le cas échéant, son actualisation, rapport annuel du dernier exercice, bulletin trimestriel et présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion, notamment sur le site internet : www.axipit.com où toutes les informations relatives à la finance durable sont également disponibles.
- La SCPI est classifiée Article 6 de la réglementation européenne SFDR.
- Si un différend persiste lors d'une réclamation, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02.