

# Bulletin trimestriel d'information

1er trimestre 2024

Chers Associés,

Ce premier trimestre 2024 se caractérise par un marché au ralenti qui se traduit par une baisse du volume d'investissement dans l'immobilier. Les propriétaires se focalisent sur le travail d'asset management de leurs actifs et reportent, quand ils le peuvent, les cessions.

Dans ce contexte de marché incertain, les acheteurs se raréfient. Seuls, quelques Equity players (investisseurs privés, family offices), certains fonds anglo-saxons et quelque institutionnels français restent présents.

Néanmoins, votre SCPI UPEKA continue son développement et s'intéresse aux opportunités d'investissement proposées. Grâce à la collecte réalisée, nous poursuivons la diversification du patrimoine tout en bénéficiant de prix d'acquisition attractifs. La présence européenne du groupe Catella nous permet d'être rigoureux et sélectif sur le choix des investissements.

Deux dossiers ont été sécurisés ce trimestre représentant un volume d'investissement de dix millions d'euros sur la base d'un taux moyen en adéquation avec notre objectif cible. La signature des actes est prévue au cours du prochain trimestre et permettra de placer l'intégralité des capitaux disponibles.

D'un point de vue locatif, le taux d'occupation financier se maintient à 100 % compte tenu de la qualité des emplacements et de la durée longue des baux des actifs acquis.

Ce premier trimestre est également marqué par la première distribution de votre SCPI avec un coupon unitaire de 4,025 € pour le premier trimestre 2024, soit une performance annualisée de 8.05 % supérieure à nos prévisions initiales.

Par ailleurs, nous avons lancé le process de labellisation ISR de votre SCPI avec l'objectif d'obtenir le label au cours du deuxième semestre 2024.

La société de gestion a, d'autre part, renforcé ses équipes avec les arrivées d'Abir Zorkani en tant que Responsable des Relations Investisseurs, Alix Bardinon Chargée de communication, et Stéphane Avrillon en tant que Gérant.

Nous vous remercions encore pour votre confiance et vous donnons rendez-vous le 28 mai pour l'Assemblée Générale.

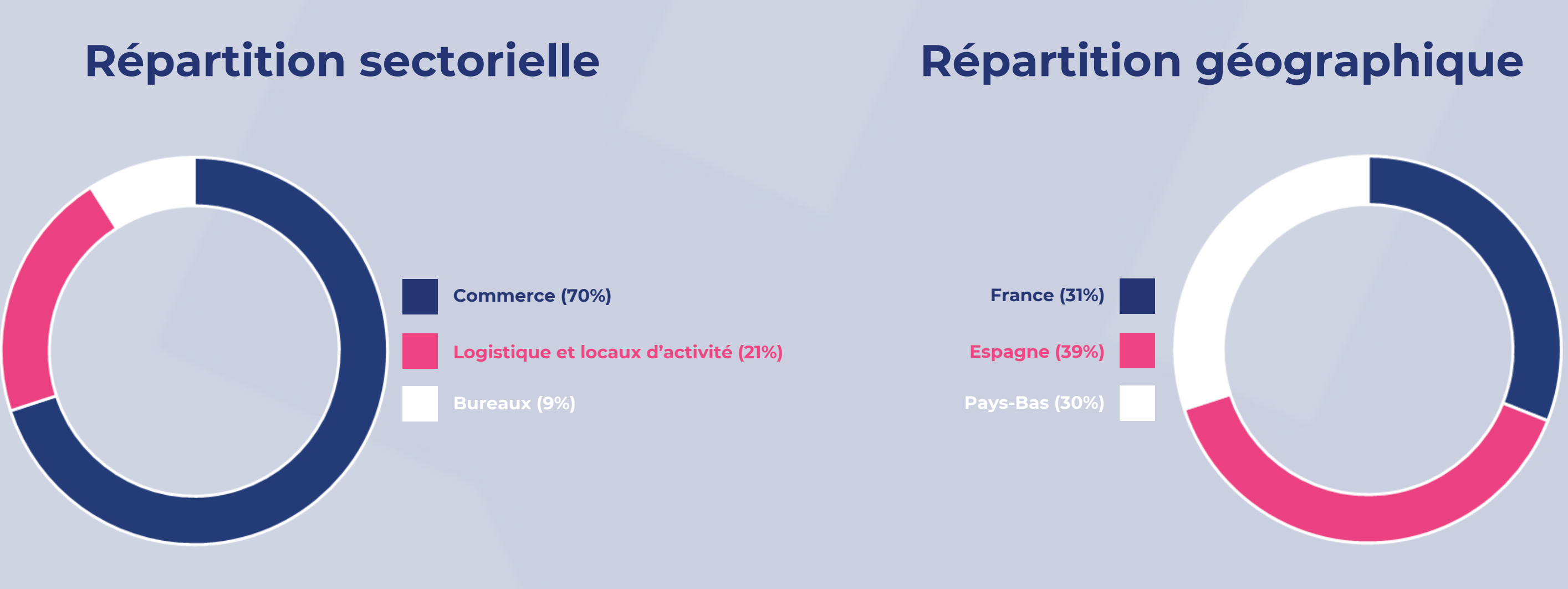


**Jean-François CHARRIER**  
**Directeur Général**

# Coup d’œil sur le patrimoine

À ce jour, la SCPI UPÊKA a concrétisé l'acquisition de quatre biens en Europe : deux en Espagne, un en France et un aux Pays-Bas.

La répartition du portefeuille correspond à notre stratégie d’investissement : une SCPI diversifiée (bureaux, commerces, logistique...).



La totalité des actifs figurant dans le portefeuille de la SCPI UPÊKA affiche un taux d'occupation financier de 100%.

La SCPI UPÊKA a, depuis sa création, collecté plus de 21 millions d’euros grâce à nos 90 partenaires distributeurs.

Nombre d’actifs	4
Nombre de baux	10
Durée moyenne des baux jusqu’à leur terme	6,32 ans
Taux de rendement moyen AEM du portefeuille	7,70%
Taux d’occupation financier (TOF)	100%
Taux d’occupation physique (TOP)	100%
Ratio d’endettement (LTV)	0%
Surface du patrimoine	7 383 m²

# Vie de la société

Membres fondateurs / sponsors / associés	Répartition des investisseurs
<p><b>Collecte au 31/03/2024 :</b></p> <p>Plus de 21 millions d'euros dont 4 690 080 euros des membres fondateurs</p>	 <ul style="list-style-type: none"><li>Membres sponsors</li><li>Membres fondateurs</li><li>Associés</li></ul>

# Les frais de la SCPI UPÊKA

<p><b>A l'entrée</b></p> <p>Commission de souscription : 0%.</p>
<p><b>Pendant la vie de l'investissement</b></p> <p>En échange de sa gestion, AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS facture directement la SCPI :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Commission de gestion : 16% TTC du montant des flux locatifs.</li><li>Commission d'acquisition et de cession* d'actifs immobiliers : 5% TTC maximum.</li></ul>
<p><b>A la sortie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>En cas de retrait anticipé avant 6 ans de détention : des frais de 6% TTC à 0% TTC (montant dégressif entre la première et la sixième année).</li><li>Si la détention est supérieure à 6 ans : aucuns frais.</li><li>Dans le cas d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), des frais de dossier de 200 euros TTC seront facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant droit.</li></ul>

*\*perçue uniquement en cas de plus-value constatée sur la cession (cf. statuts)*

# UPÊKA en quelques chiffres



**4.025 €**  
Acompte T1 2024\*



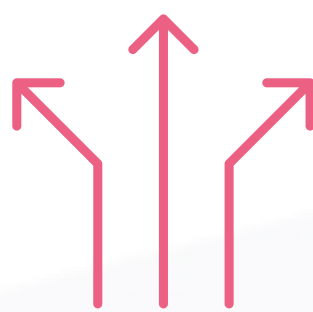
**8,90%**  
Performance 2024 annualisée au 31/03  
(brute de fiscalité)



**6,50%**  
TRI cible à 10 ans



**100%**  
Taux d'occupation financier



**7,70%**  
Distribution cible 2024\*



**92K€**  
Report à nouveau : 2 mois de distribution



**200 euros**  
Prix de la part

## Sur le 1er trimestre 2024

1 076 600 euros collectés

5 373 parts souscrites

10,3 millions d'euros investis

0 part en attente de retrait

## Données cumulées depuis la création d'UPÊKA

21 346 500 euros de capitalisation

112 161 parts émises

0% endettement

4 acquisitions




\*net de fiscalité étrangère  
\*non garanti



# Focus sur le patrimoine de la SCPI UPÊKA






L'investissement porte sur un ensemble de cellules commerciales en pied d'immeubles situé en cœur de ville, à Fosses, en Île-de-France au sein d'un quartier ayant fait l'objet d'une régénération urbaine de grande ampleur en 2019.

-  Fosses, Val d'Oise (95).
-  La superficie totale de l'ensemble des biens est d'environ **1 400m²**.
-  Rendement acte en main : **8%**.






Cette opération porte sur deux cellules commerciales louées à l'enseigne internationale de salles de fitness Basic-Fit. La première, d'une superficie de 1 729m², est située dans le nord-ouest de l'Espagne, à Gijón. La seconde cellule, d'une superficie de 1 873m², se trouve dans le sud-est, à Carthagène. Les deux actifs bénéficient d'un bail ferme de 12 ans.

-  Gijón et Carthagène, Espagne.
-  Gijón : **1 729 m²** - Carthagène : **1 873m²**.
-  Rendement acte en main : **7,35%**.



L'investissement porte sur un immeuble mixte bureaux/activités, à Zoetermeer, près de La Haye. L'actif est d'une superficie d'environ 2 400m², et est loué pour un bail ferme de 7 ans.

-  Zoetermeer, Pays-Bas.
-  La superficie totale du bien est de **2 400m²**.
-  Rendement acte en main : **7,80%**.



# Investir dans la SCPI UPÊKA c'est :



**Accéder à l'expertise institutionnelle pour vos investissements.**



**Investir dans un véhicule dynamique et agile.**



**Bénéficier d'une diversification sectorielle et géographique.**



**Profiter d'une fiscalité européenne attractive.**

## Les principaux risques de la SCPI UPÊKA

L'acquisition de parts de la SCPI UPÊKA, d'AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS, constitue un investissement immobilier à long terme. Comme tout placement de ce type, il est recommandé de le considérer sur une période de 8 ans. Cependant, il est important de prendre en compte plusieurs risques associés à cet investissement. La liquidité est limitée, le capital et les revenus ne sont pas garantis. Par conséquent, ces derniers peuvent fluctuer à la hausse comme à la baisse, et les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

### Risque de perte en capital

Une variation des marchés immobiliers peut entraîner à une baisse du prix de retrait et donc à une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement de capital investi.

### Risque lié aux revenus

Les dividendes distribués par la SCPI sont soumis aux modalités de location des biens immobiliers et peuvent fluctuer en fonction du taux d'occupation des propriétés, de leurs valeurs locatives, et du respect des paiements de loyers. Par conséquent, les rendements d'une SCPI sont susceptibles de varier et ne sont pas garantis.

### Risque de liquidité

Étant investi en actifs immobiliers, ce placement présente une faible liquidité. Les SCPI ne garantissent pas la possibilité de revendre les parts, la sortie étant conditionnée à la présence d'un acquéreur. Comme tout investissement immobilier, il est orienté vers le long terme. De plus, certaines SCPI, dont UPÊKA, appliquent des frais de sortie en cas de retrait prématuré avant une période déterminée. Les risques associés à la SCPI sont détaillés dans la documentation réglementaire du fonds, comprenant la note d'information, les statuts, et le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI).

# Données financières



Valeur de réalisation\*

181 euros



Valeur de reconstitution\*

192 euros



Valeur d'expertise des actifs

+4,70 %



Valeur IFI

96,8 €



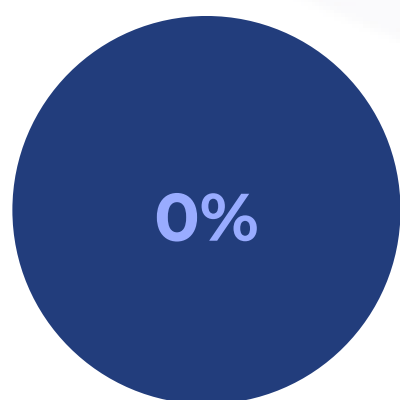
Distribution T1 2024

109K€

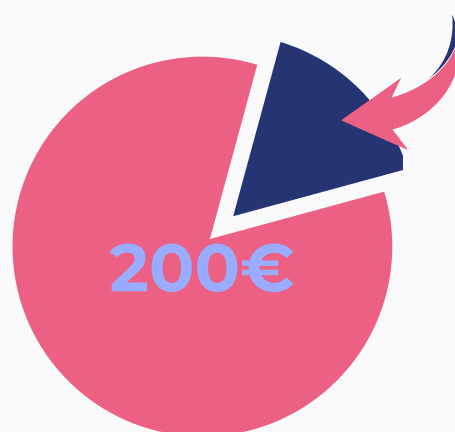


Report à nouveau

92K€



Dettes bancaires



Prix de souscription



Valeur de retrait

## La fiscalité

Les revenus fonciers perçus par des personnes physiques résidant en France sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

S'agissant des revenus de source étrangère, les conventions fiscales prévoient généralement pour les personnes physiques résidant en France que les revenus fonciers de source étrangère sont :

- Soit, exonérés d'impôts en France, mais pris en compte dans le calcul du taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France,
- Soit, imposés en France, mais bénéficient dès lors d'un crédit d'impôt, égal à l'impôt français correspondant à ces revenus soient soumis à l'impôt dans leur pays ou d'un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger sur ces revenus.

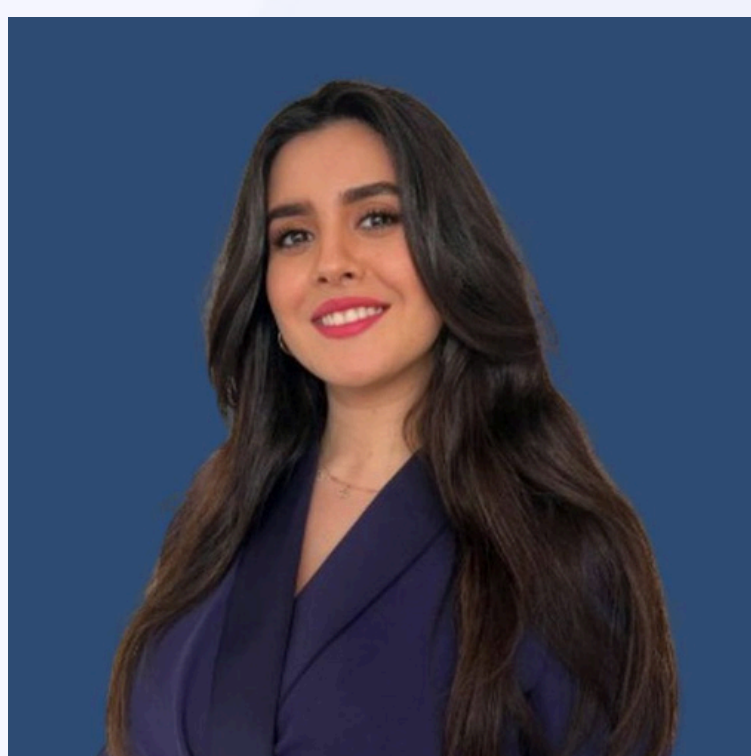
Cette règle est uniquement applicable aux personnes physiques redevables de l'impôt sur le revenu en France.

Par ailleurs, les parts de la SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière. De manière générale, et notamment s'agissant des plus-values et autres types de revenus qui pourraient être distribués par la SCPI, il convient toujours de vérifier, auprès de votre conseiller, votre situation fiscale.

\*au 31/12/2023. Valeur de reconstitution (en attente d'approbation par le commissaire aux comptes et par l'Assemblée Générale)

# Les nouveaux arrivants

Au cours du premier trimestre 2024, AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS a renforcé ses équipes avec l'arrivée d'Abir ZORKANI en tant que responsable des relations investisseurs, Stéphane AVRILLON comme gérant financier, ainsi que d'Alix BARDINON en tant que chargée de communication et du marketing.



**Abir ZORKANI**

Responsable relations investisseurs

E-mail : azorkani@axipit.com



**Stéphane AVRILLON**

Gérant financier

E-mail : savrillon@axipit.com



**Alix BARDINON**

Chargée de communication et du marketing

E-mail : abardinon@axipit.com



# Informations utiles

### Minimum de souscription

1 part pour les versements programmés soit un minimum de 200 euros (prix par part), prime d'émission incluse pour toute nouvelle souscription.

### Fiscalité applicable

Le système fiscal applicable aux revenus fonciers, aux plus-values immobilières et aux revenus de capitaux immobiliers dépend des lois fiscales en vigueur en France ainsi que de la situation fiscale individuelle de chaque investisseur. Chaque année, AXIPIT REP fournit aux investisseurs tous les éléments requis pour déclarer les revenus liés à UPÊKA pour l'année précédente. En cas de démembrement des parts, c'est à l'usufruitier qu'incombe la déclaration d'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).

### Délai de jouissance

Le 1er jour du 7ème mois suivant la date de souscription.

Pourquoi un délai de jouissance ?

Investir en immobilier prend du temps. Tout nouvel investisseur ne percevra pas de revenus pendant ce délai de jouissance ; laissant ainsi le temps à la société de gestion d'acquérir des immeubles en cohérence avec sa stratégie et ses objectifs de performance et de protéger les anciens associés.

### Caractéristiques de la SCPI UPÊKA

SCPI : diversifiée.

Capital : variable.

Date de création : 19/06/2023.

N° Visa AFM : 23-05.

Date de délivrance : 21/07/2023.

Durée de la SCPI : 99 ans.

Capital maximum statuaire : 200 000 000 euros.

Dépositaire : CACEIS.

Évaluateur immobilier : SAVILLS.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et un risque en liquidité.



MAKE THE MOST OF **YOUR INVESTMENT**

---

<https://upeka.fr/>



AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-21000012 en date du 03/2021. Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de visa AMF est le 23-05 en date du 21 juillet 2023.

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS - SCPI UPÊKA - 6 avenue Marceau, 75008 PARIS - [contact@axipit.com](mailto:contact@axipit.com) - 01 89 16 07 50