



MAKE THE MOST **OF YOUR INVESTMENT**

## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> trimestre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025



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 UPÉKA - 6 avenue Marceau, 75008 PARIS -  
contact@axipit.com - 01 89 16 07 50





Jean-François  
Charrier

Directeur Général  
Axipt Real Estate  
Partners

## Édito

Toute l'équipe d'Axipt Real Estate Partners a le plaisir de partager avec vous le bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

### Ce que nous disent les premiers mois de l'année

Après une année 2024 marquée par un environnement difficile, les premiers mois de 2025 donnent des signes d'amélioration. Le contexte économique semble évoluer dans le bon sens. Les prix de l'immobilier se stabilisent et la Banque centrale européenne continue sa politique d'assouplissement monétaire. Ces signaux favorisent le retour progressif des transactions. Bien sûr, le climat international nous invite aussi à la prudence.

En France, le redressement se confirme avec un troisième trimestre consécutif de progression. Au total, 3,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 (source : ImmoStat).

À l'échelle européenne, le marché reste solide. Certains secteurs comme la logistique, le résidentiel, le commerce ou encore l'hôtellerie bénéficient d'une dynamique positive. L'activité touristique soutient notamment l'attractivité des actifs liés à l'accueil et à la consommation.

Les économies du Sud de l'Europe et des pays nordiques affichent une croissance plus soutenue. L'Espagne, en particulier, continue de se distinguer par de bons fondamentaux.

### Sélection rigoureuse, vision longue : notre cap pour votre épargne

Dans ce contexte, la SCPI Upêka déploie sa stratégie avec réactivité et conviction :

Nous ciblons pour votre épargne des actifs dont les prix ont été ajustés. Nous privilégions des opportunités qui offrent à la fois du rendement et du potentiel de valorisation, ce qui vous permet de disposer de tous les leviers de performance en immobilier.

Grâce à la présence terrain de nos équipes dans plusieurs pays européens, nous sommes en mesure d'identifier les bons actifs, au bon moment.

Notre ambition reste la même : vous constituer une épargne performante, fondée sur des choix solides et durables, en phase avec les évolutions du marché.

## Actualité

### L'Assemblée Générale de votre SCPI

se tiendra le 18 juin 2025 à 11h00 en visioconférence. Vous recevrez prochainement l'invitation et le lien de connexion.

Nous vous remercions par avance pour votre participation. Vous aurez la possibilité de voter électroniquement pour chaque résolution proposée.

## Nouveauté

### Offre de financement pour l'acquisition de parts de la SCPI Upêka

Nous avons le plaisir de vous informer que deux offres sont à votre disposition pour le financement de l'acquisition de vos parts de la SCPI Upêka.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine ou à nous contacter.

# Les chiffres clés

au 31 mars 2025



**Dividende brut T1 2025\***

**3,00 € / part**

**Dividende net T1 2025**

**2,52 € / part**

**Report à nouveau**

**13 618 €**

**Taux de distribution cible 2025**

**7,00 % (non garanti)**

**TRI cible 10 ans**

**6,50 %**



**Prochain versement prévisionnel**

**Juillet 2025**

*\* Par part en pleine jouissance. Dividende brut de fiscalité étrangère selon l'ASPIM.*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Le TRI de la SCPI Upêka est calculé en intégrant les revenus bruts distribués. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.*

*\*\*Valeurs au 31-12-2024 avant approbation du commissaire aux comptes et de l'Assemblée Générale.*



**Capitalisation**

**31,9 M€**

**Valeur de réalisation 2024\*\***

**178,71 € / part**

**Valeur de reconstitution 2024\*\***

**200,75 € / part**

**Taux d'endettement**

**3,87 %**



**Taux de rendement moyen  
du portefeuille**

**7,61 %**

**Taux d'occupation financier**

**100 %**

**Écart valeur d'acquisition/  
valeur d'expertise 2024**

**+ 5,89 %**

## ► Avertissement et risques

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. D'autre part, la fiscalité applicable à cet investissement est susceptible d'évoluer dans le temps.

### Risque de perte en capital

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

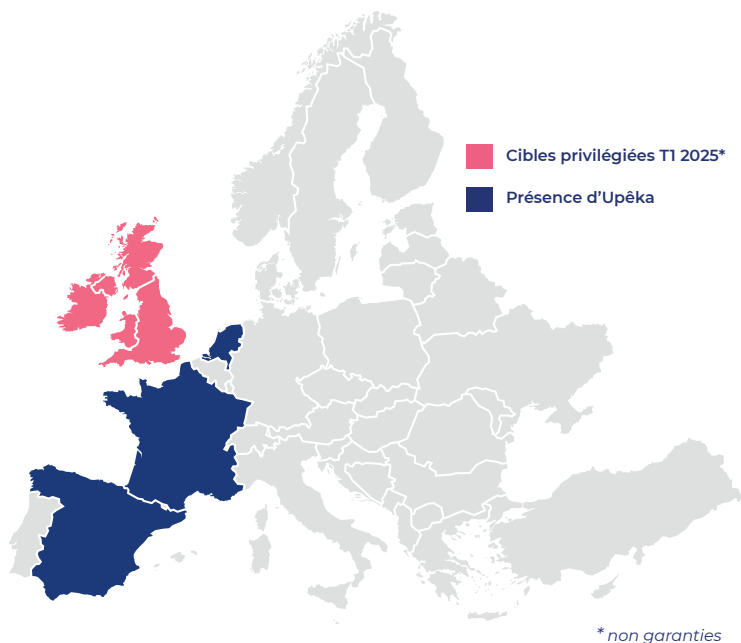
### Risque lié aux revenus

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).





## ► Patrimoine européen

Au 31 mars, la SCPI Upêka détient dix actifs répartis dans trois pays européens : cinq en Espagne, trois aux Pays-Bas et deux en France.

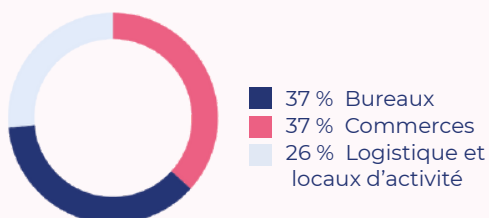
Cette répartition reflète pleinement notre stratégie : construire un portefeuille diversifié, à la fois géographiquement et sectoriellement, composé de bureaux, de commerces et de locaux logistiques.

Tous les actifs du portefeuille affichent un taux d'occupation financier de 100 %, ce qui témoigne de la qualité des emplacements et de la solidité des locataires en place.

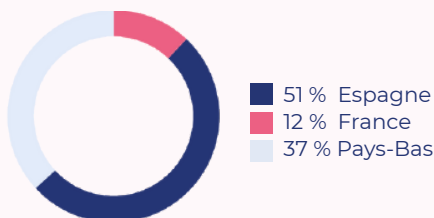


### DIVERSIFICATION SECTORIELLE, GÉOGRAPHIQUE ET PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

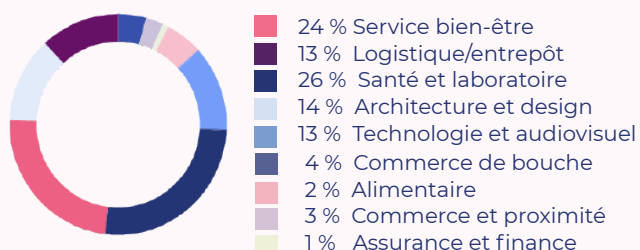
#### RÉPARTITION SECTORIELLE



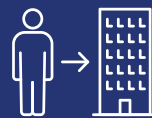
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



### SITUATION LOCATIVE Indicateurs immobiliers



**100 %**  
Taux  
d'occupation  
financier

**100 %**  
Taux  
d'occupation  
physique



**14,1 ans**  
WALT

**8,5 ans**  
WALB

#### Taux d'Occupation Financier (TOF) :

Ratio exprimant la performance locative d'un portefeuille immobilier. Il est calculé en divisant l'ensemble des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que la valeur locative des biens temporairement indisponibles à la location, par le total des loyers potentiels si tous les actifs étaient loués (selon la définition de l'ASPIM). Plus il est proche de 100 %, mieux c'est !

#### Taux d'occupation physique (TOP)

Indicateur mesurant la proportion d'actifs immobiliers effectivement occupés. Il est obtenu en divisant la surface totale des locaux loués par la totale détenue par la SCPI (selon la définition de l'ASPIM).

#### Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT - Weighted Average Lease Term)

Indicateur représentant la durée résiduelle moyenne des baux en cours, pondérée en fonction des surfaces ou des loyers, jusqu'à leur échéance contractuelle.

#### Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine possibilité de sortie (WALB - Weighted Average Lease Break)

Indicateur représentant la durée résiduelle moyenne des baux en cours, pondérée en fonction des surfaces ou des loyers, jusqu'à la première possibilité de résiliation du bail par le locataire, avant l'échéance contractuelle. Il s'agit de la période pendant laquelle le locataire est engagé sans pouvoir mettre fin au contrat de manière anticipée.

## ➤ Derniers investissements



### Onda, Espagne

**Superficie totale du bien**  
5 360 m<sup>2</sup>

**Rendement acte en main**  
7,57 %\*

**Durée du bail**  
15 ans (ferme)

Upêka a renforcé sa présence en Espagne avec l'acquisition fin 2024 d'un site industriel près de Valence, région clé de l'industrie céramique. Le site est occupé par une entreprise familiale spécialisée dans les granulés céramiques, combine bureaux, ateliers et entrepôts.



### Séville, Espagne

**Superficie totale du bien**  
1 150 m<sup>2</sup>

**Rendement acte en main**  
7,78 %\*

**Durée du bail**  
12 ans (ferme)

Cinquième acquisition en Espagne, l'investissement porte sur un actif neuf de commerce. Actuellement en cours de livraison, il est pris à bail par un groupe de services et bien-être.

\* Le taux de rendement des actifs n'est pas garanti et ne reflète pas la performance globale de la SCPI qui dépend notamment de l'ensemble des actifs et des charges supportées par la SCPI.

## BIENTÔT DANS LE PATRIMOINE D'UPÊKA



### Dublin, Irlande

**Superficie totale du bien**  
465 m<sup>2</sup>

**Rendement acte en main**  
En phase avec le taux moyen du portefeuille

**Durée du bail**  
10 ans (ferme)

L'investissement à venir ouvre Upêka à un nouveau pays. Il s'agit d'un actif en périphérie de Dublin pris à bail par un acteur de la petite enfance reconnu. Cette acquisition sera actée au début du 2<sup>e</sup> trimestre 2025. Elle renforce la stratégie de diversification de votre SCPI.

## ► Distribution

Ce premier acompte trimestriel est positionné au quart de l'objectif de distribution moyen terme de votre SCPI Upêka et sera ajusté en fin d'année.

L'objectif de distribution 2025 est fixé à 7 % brut de fiscalité étrangère. Ce taux prévisionnel est estimé par la société de gestion notamment sur la base d'hypothèses de collecte et de marché susceptibles d'évoluer et ne constitue pas une promesse de rendement.

Pour rappel, la performance brute de fiscalité étrangère par part au titre de l'exercice 2024 (1<sup>er</sup> exercice complet de votre SCPI) s'est élevée à **7,96 %**.

**3,00 €**

Dividende brut de fiscalité étrangère

**0,48 €**

Impôt étranger prélevé à la source, supporté par votre SCPI et déductible en France.

*Pour en savoir plus, voir Fiscalité dans les informations utiles.***2,52 €**

Dividende net de fiscalité étrangère



## Valeur d'expertise hors droits

au 31-12-2024

**25 809 000 €**

Écart entre la valeur  
d'acquisition des actifs et les  
expertises de fin d'année

**4,72 %****5,89 %**

## Valeurs de la société

Valeur de reconstitution\*

**200,75 €**

Prix de souscription

**200,00 €**

Valeur de réalisation\*

**178,71 €**

Valeur de retrait\*\*

**200,00 €**

\*Valeurs au 31/12/2024 avant approbation du commissaire aux comptes et de l'Assemblée Générale. \*\* Au delà de 6 ans de détention - voir frais de sortie avant 6 ans dans les informations utiles.





## Marché des parts SCPI Upêka



Votre SCPI poursuit son développement avec une levée de capitaux pour ce premier trimestre 2025 de plus de 2,7 millions d'euros. Cette collecte a été réalisée en direct auprès d'épargnants particuliers. Elle permet avec les capitaux collectés en 2024 de poursuivre la diversification immobilière d'Upêka, avec de nouvelles acquisitions à venir.

L'arrivée d'offres de crédit pour l'acquisition de parts de votre SCPI devrait ouvrir à un éventail plus large d'investisseurs particuliers et accompagner une croissance de la collecte cette année.

*À tout moment, vous pouvez augmenter simplement votre épargne Upêka en mettant en place l'épargne à versements programmés. Contacter votre conseiller habituel pour plus d'informations.*

### Au premier trimestre

2 723 400 €  
collectés

13 617  
parts souscrites

0  
part en attente de retrait

### Données cumulées depuis la création

30 604 300 €  
collectés

159 420  
parts souscrites nettes  
de retrait

985  
associés

## ► Comprendre les termes de la SCPI

### Capitalisation

C'est la taille de la SCPI. Elle se calcule simplement : on multiplie le nombre de parts en circulation par le prix d'une part. Cela donne une idée de l'envergure de la SCPI.

### Délai de jouissance

Lorsque vous investissez, vos parts ne commencent pas à générer de revenus immédiatement. Le délai de jouissance correspond à cette période d'attente entre la souscription et le moment où vos parts commencent à produire des dividendes.

### Taux de rendement interne (TRI)

Le TRI mesure la performance réelle de votre placement sur toute sa durée. Il prend en compte les loyers perçus, l'évolution du prix de la part, ainsi que les frais liés à l'investissement. C'est un indicateur global de rentabilité.

### Taux de distribution

C'est le ratio entre le revenu brut versé par part sur une année (dividendes + éventuelles plus-values) et le prix d'une part au 1<sup>er</sup> janvier de cette même année. Il donne une première indication sur la capacité de la SCPI à générer du revenu.

**Exemple Upêka 2024 :** dividende rapporté au prix de souscription de 200 € au 01/01/2024.

### Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur totale du patrimoine immobilier (estimée par un expert indépendant), à laquelle on ajoute les actifs financiers détenus par la SCPI, une fois ses dettes déduites. C'est une estimation « à un instant T » de la valeur nette du portefeuille.

### Valeur de retrait

C'est le montant que vous pourriez récupérer si vous vendiez vos parts. Elle correspond au prix de souscription, diminué des frais d'entrée.

**Exemple pour Upêka :** la valeur de retrait après 6 ans de détention est égale au prix de souscription. Pour une sortie avant 6 ans, voir les pénalités de retrait anticipées dans les informations utiles.

### Valeur de reconstitution

Elle représente le coût théorique pour recréer le patrimoine actuel de la SCPI : biens immobiliers, frais d'acquisition, trésorerie et dettes inclus. Elle sert de repère pour évaluer si le prix d'une part est en ligne avec la valeur réelle des actifs.



La SCPI Upêka a obtenu le label ISR début septembre 2024. Le fonds est donc Article 8 SFDR.

Sa stratégie ISR repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et Gouvernance).

À cette fin, la performance ESG de chaque actif immobilier est appréciée suivant une grille de notation intégrant les trois piliers.

**La démarche ISR d'Upêka vise notamment les objectifs suivants :**

- Réduction et maîtrise de la consommation d'énergie des occupants et plus globalement de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- Bien-être et sécurité des locataires/utilisateurs ;
- Sensibilisation des parties prenantes aux pratiques environnementales et sociétales vertueuses.



## 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.

### Souscription en démembrement de propriété

Nous tenons à votre disposition des clés de démembrement pour des durées de 3 à 20 ans

### 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.

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.

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 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois suivant la date de souscription. Pourquoi un délai de jouissance ? L'investissement immobilier nécessite du temps. Pendant le délai de jouissance, les nouveaux investisseurs ne perçoivent pas de revenus, ce qui donne à la société de gestion le temps nécessaire pour acquérir des actifs en ligne avec sa stratégie et ses objectifs de performance, tout en protégeant les intérêts des anciens associés.

### Caractéristiques de la SCPI Upêka

SCPI diversifiée à capital variable

- Date de création : 19/06/2023. N° Visa AFM : 23-05
- Date d'agrément : 21/07/2023. Durée de la SCPI : 99 ans.
- Capital maximum statuaire : 200 000 000 euros. Dépositaire : CACEIS
- Évaluateur immobilier : SAVILLS

## Frais

### A l'entrée

Commission de souscription : 0 %.

### Pendant la vie de l'investissement

En échange de sa gestion, AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS facture directement la SCPI, d'une :

- **commission de gestion** : 15 % HT soit 18 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du montant des flux locatifs;
- **commission d'acquisition d'actifs immobiliers** : 5 % HT soit 6 % TTC (au taux de TVA en vigueur);
- **commission de cession d'actifs immobiliers** : 5 % TTC (au taux de TVA en vigueur) maximum. La commission de cession est perçue uniquement en cas de plus-value constatée sur la cession - Voir les Statuts de la SCPI Upêka.

### A la sortie

- **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);
- **si la détention est supérieure à 6 ans** : pas de frais de retrait.

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.



MAKE THE MOST OF YOUR INVESTMENT

Vous avez des questions ? Prenez contact avec nos équipes



01 89 16 07 50



[contact@axipit.com](mailto:contact@axipit.com)

Suivre en temps réel l'actualité de votre SCPI



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 UPÉKA - 6 avenue Marceau, 75008 PARIS - [contact@axipit.com](mailto:contact@axipit.com) - 01 89 16 07 50

