

## Bulletin trimestriel d'information

3ème trimestre 2024

Valable du 1er juillet au 30 septembre 2024.



**Jean-François CHARRIER**  
Directeur Général

Chers Associés,

Au cours des trois premiers trimestres de l'année 2024, le marché de l'investissement a poursuivi son ralentissement. Avec 10,1 milliards d'euros, le volume des transactions reste relativement faible et enregistre un repli de 9 % sur une année glissante. Ce recul est sensible mais il ne fait que refléter des tendances observées depuis quelques temps. À noter cependant que tous les secteurs ne se comportent pas de manière identique. La reprise se confirme pour certains sous marchés, notamment la logistique et l'hôtellerie. À l'inverse, le "désamour" pour le bureau se poursuit avec une quote-part d'investissement passant de 66 à 30 %. Cette tendance est surtout marquée sur les grosses transactions. En effet, 65 transactions ont été enregistrées depuis le début de l'année dont seulement quatre concernent un volume supérieur à 100 millions d'euros.

En revanche, certains signes doivent être perçus comme favorables et engendrent un regain d'optimisme :

- Une première baisse des taux directeurs de la BCE (de 4 à 3,75 %) enclenchée début juin suivie d'une seconde en septembre grâce à la baisse de l'inflation ;
- Le dynamisme des investisseurs privés, notamment les family office ;
- Une plus grande diversification des portefeuilles immobiliers avec une part croissante des actifs autres que le bureau et le commerce (activité, locaux industriels, santé...)
- La demande reste forte pour les actifs de bureaux qui répondent aux évolutions de nos modes de vie et de travail ;
- Une tendance à la hausse des rendements tant sur le bureau que le commerce ou les locaux industriels.

Le montant des investissements devrait se stabiliser sur le quatrième trimestre et retrouver du dynamisme à partir de l'année 2025.

Depuis le début de l'année, votre SCPI UPÉKA a versé trois acomptes de distribution pour un montant total de 11,18 euros par part soit un rendement annualisé de 8,11 %, en phase avec l'objectif annoncé (non garanti).

Après les Pays-Bas, c'est en Espagne qu'UPÉKA a renforcé sa présence avec une opération de sale-and-lease-back. Cette acquisition, réalisée fin juillet 2024, porte sur un actif d'activité développant une surface d'environ 2 700 m<sup>2</sup> pris à bail pour une durée ferme de sept ans par une entreprise spécialisée dans le design et la construction d'espaces intérieurs. Ce site regroupe des surfaces de bureaux ainsi que des espaces d'atelier et de stockage.

Avec cette dernière acquisition, le patrimoine de votre SCPI UPÉKA est maintenant investi à hauteur de 84 % hors de France.

Enfin, au cours du trimestre écoulé, votre SCPI UPÉKA a également (i) réduit son délai de jouissance, (ii) lancé la souscription en ligne et (iii) obtenu le label ISR qui souligne l'engagement d'Axipit Real Estate Partners en faveur d'une gestion responsable et durable de son portefeuille immobilier.

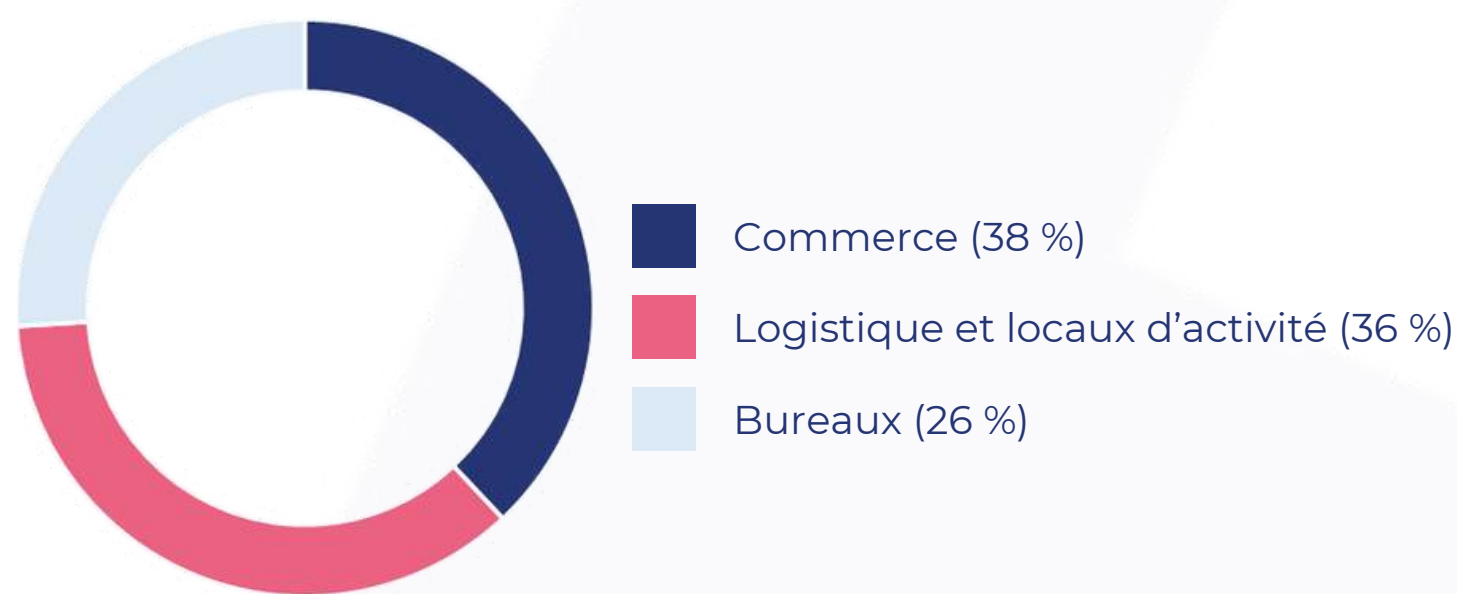
En ces temps d'incertitude, plus que jamais, le secteur immobilier renforce son statut de valeur refuge pour les investisseurs. La présence de notre groupe tant en France, avec Aquila AM, qu'en Europe, avec le Groupe Catella, nous permet de profiter à plein de l'indispensable diversification pour nos acquisitions. Connaitre les marchés, de l'intérieur, est gage de professionnalisme dans cette période où la vigilance et la sélectivité sont nécessaires pour poursuivre le développement d'UPÉKA et pérenniser ses résultats.

# Coup d'oeil sur le patrimoine

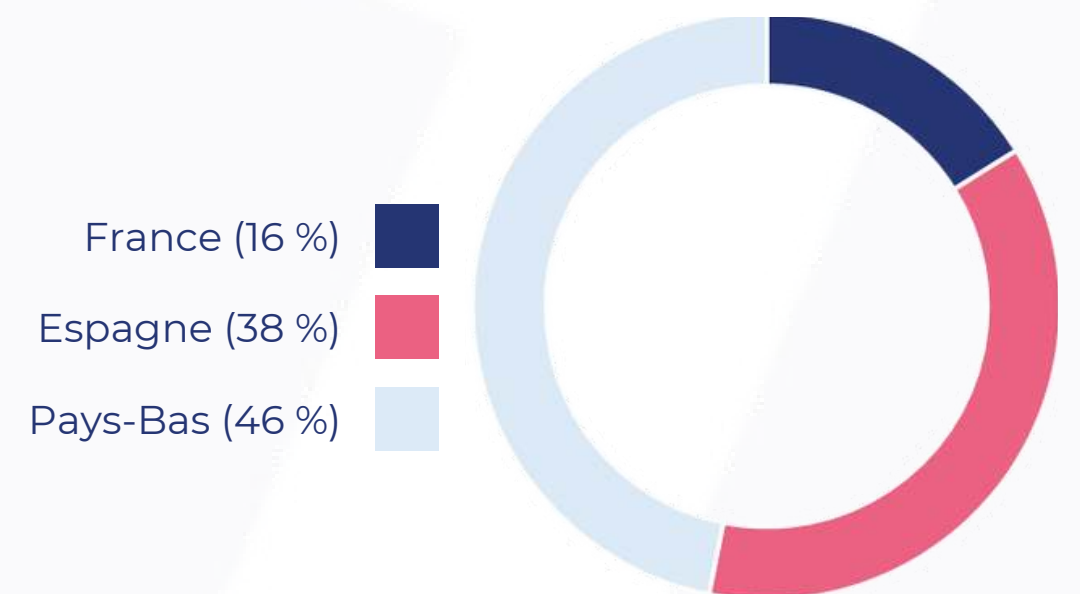
À ce jour, la SCPI UPÊKA a concrétisé l'acquisition de huit biens en Europe : trois en Espagne, trois aux Pays-Bas et deux en France.

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

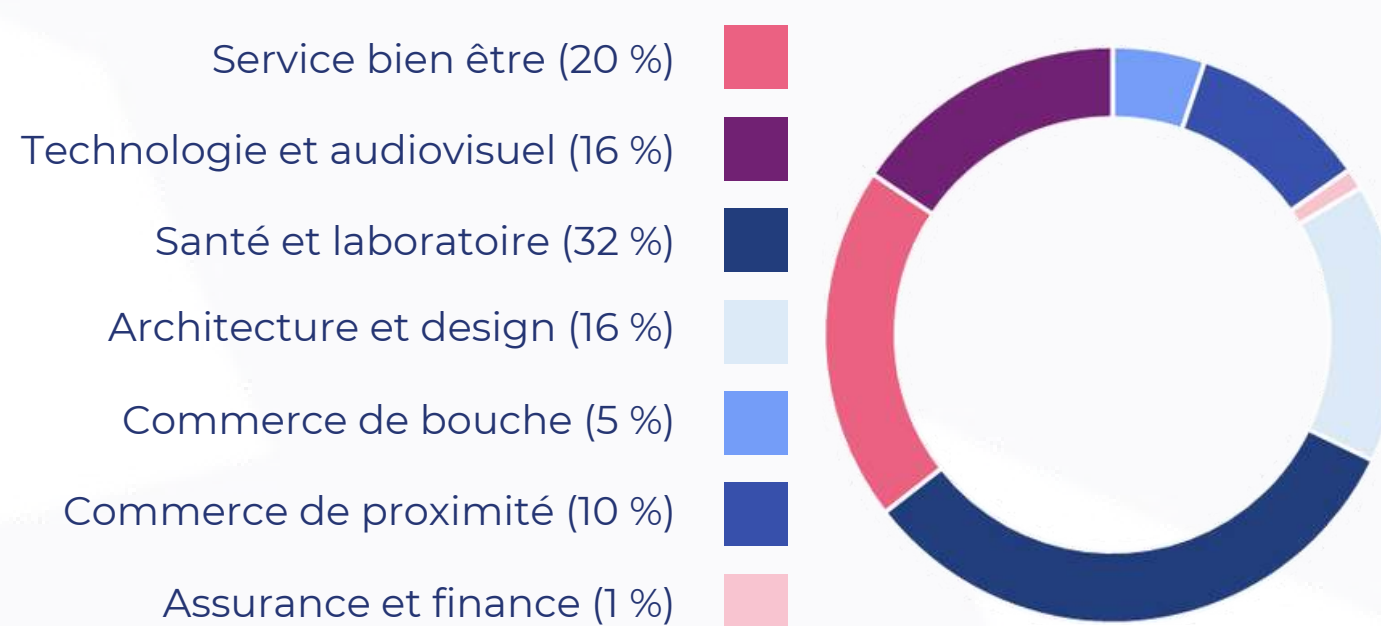
## Répartition sectorielle



## Répartition géographique



## Répartition par secteur d'activité



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 25 millions d'euros grâce à nos 119 partenaires distributeurs, dont 80 sont actifs sur la commercialisation de la SCPI.

Nombre d'actifs	8
Nombre de baux	14
Taux d'occupation financier (TOF)	100 %
Taux d'occupation physique (TOP)	100 %
Ratio d'endettement (LTV)	5,0 %
Surface du patrimoine	16 238 m <sup>2</sup>



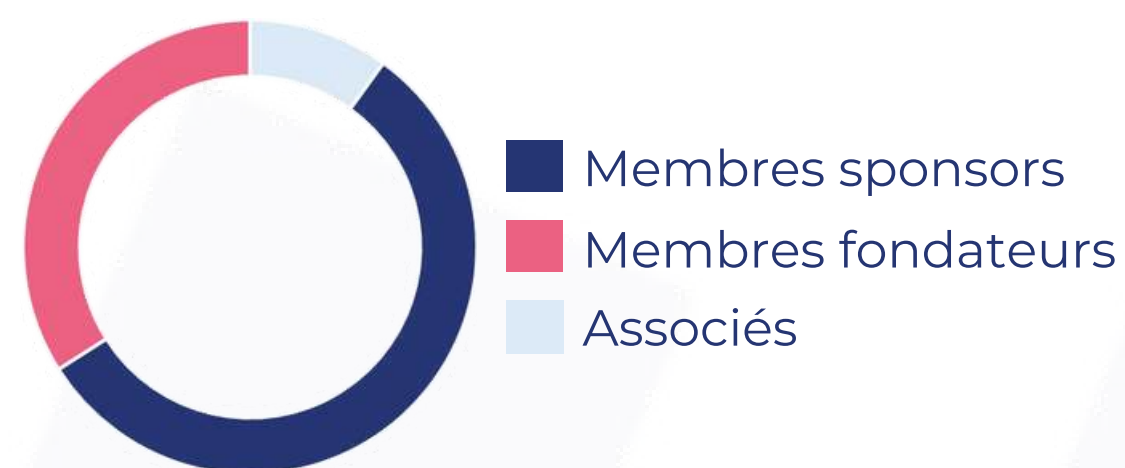
# Vie de la société

## Membres fondateurs / sponsors / associés

### Collecte au 30/09/2024 :

Plus de 25 millions d'euros de collecte dont 4 690 080 euros des membres fondateurs.

## Répartition des investisseurs



Soit un total de **767 investisseurs** à ce jour.

# Les frais de la SCPI UPÊKA

## 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 :

- Commission de gestion : 15 % HT du montant des flux locatifs;
- Commission d'acquisition et de cession\* d'actifs immobiliers : 5 % HT maximum.

## 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.

\*La commission de cession est perçue uniquement en cas de plus-value constatée sur la cession - cf. Statuts de la SCPI UPÊKA.

# UPÊKA en quelques chiffres



**3,30 €\* par part**

Acompte T3 2024



**8,11 %**

Performance 2024 annualisée au 30/09  
(brute de fiscalité)



**6,50 %**

TRI cible à 10 ans



**100 %**

Taux d'occupation financier



**8,00 %\*\***

Distribution cible 2024\*\*\*



**30 952,75 €**

Report à nouveau



**200 euros**

Prix de la part

**Sur le 3ème trimestre 2024**

2 223 400 euros  
collectés

11 117  
parts souscrites

21,92 millions  
d'euros investis  
(en cumulé)

0 part  
en attente de  
retrait

**Données cumulées  
depuis la création d'UPÊKA**

26 486 400 euros  
de capitalisation

132 558 parts  
émises

5 %  
d'endettement

767  
associés

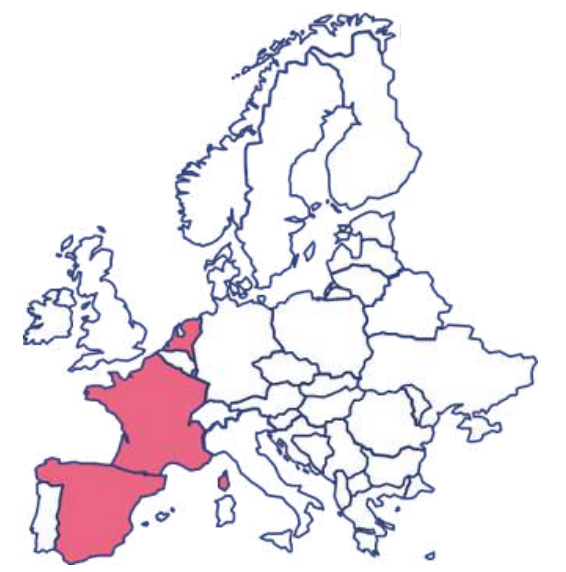
\*Net de fiscalité européenne.

\*\*Brute de fiscalité étrangère.




\*\*\*Non garantie.



# Focus sur le patrimoine






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

-  Fosses, Val d'Oise (95).
-  Superficie totale de l'ensemble des biens : environ **1 485 m<sup>2</sup>**.
-  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 est située dans le nord-ouest de l'Espagne, à Gijón. La seconde cellule, 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 m<sup>2</sup>** - Carthagène : **1 873 m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,35 %**.






L'investissement porte sur un immeuble mixte bureaux/activités, à Zoetermeer, près de La Haye. L'actif est loué pour un bail ferme de 7 ans.

-  Zoetermeer, Pays-Bas.
-  Superficie totale du bien : **2 372 m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,80 %**.



L'investissement porte sur un immeuble mixte bureaux/activités, à Breda, près de Rotterdam. L'actif est loué pour un bail ferme de 10 ans.




-  Breda, Pays-Bas.
-  Superficie totale du bien : **6 092 m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,39 %**.



# Acquisition du trimestre



L'investissement porte sur un actif industriel en Espagne, à Coslada, dans la périphérie de Madrid, comprenant des bureaux et des entrepôts. L'actif est loué pour une période ferme de 7 ans à une entreprise spécialisée dans le design et la construction d'espaces intérieurs. Il inclut des zones d'assemblage et de stockage.

-  Coslada, Espagne.
-  Superficie totale du bien : **2 687 m²**.
-  Rendement acte en main : **7,68 %**.

## Performance moyenne du portefeuille

Au 30 septembre 2024 :

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme :	7,80 ans
Taux de rendement moyen AEM du portefeuille :	7,59 %
Performance 2024 annualisée (brute de fiscalité) :	8,11 %

## Label ISR

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

La stratégie ISR d'UPÊKA repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et Gouvernance). A 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.



# 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



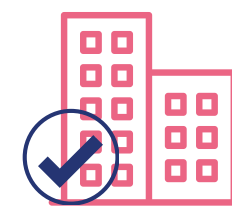
Valeur de réalisation\*

181 euros



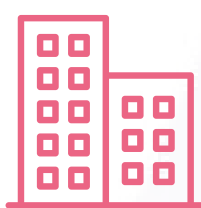
Valeur de reconstitution\*

192 euros



Valeur d'expertise des actifs\*

+ 4,70 %



Valeur IFI

96,80 euros



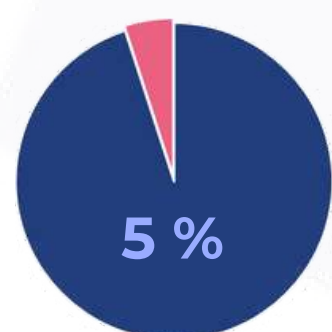
Distribution T3 2024

357 625 euros



Report à nouveau

30 952,75 euros



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 (approuvée par le commissaire aux comptes et par l'Assemblée Générale le 28 mai 2024).

## Nouveautés

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

Nous avons le plaisir de vous informer qu'une offre de financement particulièrement avantageuse est désormais disponible pour l'acquisition de 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.

## 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 5ème 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.

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.

**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.