

## Bulletin trimestriel d'information

2ème trimestre 2024



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

Chers Associés,

Dans la continuité de l'année 2023, le marché immobilier 2024 a laissé apparaître une certaine hiérarchie entre les différents actifs. Une nouvelle allocation semble se dessiner avec des transactions en hausse notamment sur la logistique et les locaux d'activité et à l'inverse le bureau qui rétrograde dans le classement !

L'attentisme de ces derniers mois a provoqué la chute des transactions sur les actifs de grande taille alors que dans le même temps ceux de taille plus modeste reprenaient des couleurs.

Le regain d'optimisme déclenché par la baisse des taux directeurs de la BCE (de 4 à 3,75 %) début juin n'a été que de courte durée, les résultats des élections européennes et législatives engendrant de nouvelles incertitudes pour les mois à venir.

Si l'on peut considérer que l'essentiel de la correction est derrière nous, il est néanmoins important de rester vigilant face à ce contexte perturbé.

En revanche, c'est dans de telles conditions de marché que les acquisitions se font à des taux de rendement élevés et permettent d'envisager des distributions stables sur le moyen terme.

C'est la raison pour laquelle la collecte actuelle est particulièrement importante pour la sécurisation du patrimoine de votre SCPI UPÉKA.

Depuis la fin du premier trimestre, votre SCPI continue de déployer sa collecte. En effet, UPÉKA a renforcé sa présence aux Pays-Bas en réalisant une quatrième acquisition à Breda au sud de Rotterdam. L'opération de *sale and lease back* porte sur un ensemble de deux actifs de bureaux et d'activité. Ces actifs stratégiques sont pris à bail pour une durée ferme de 10 ans par une entreprise de premier plan dans la fabrication d'analyseurs pour les laboratoires et l'industrie de transformation. Le rendement acte en main de ce nouvel actif est de 7,39 %.

Dans le prolongement de notre première distribution, le coupon unitaire versé pour le deuxième trimestre 2024 sera de 3,85 € en phase avec notre objectif annuel de distribution de 8,50 %\*.

Toute l'équipe d'Axipit Real Estate Partners se joint à moi pour vous remercier de votre confiance et vous souhaiter un très bel été.

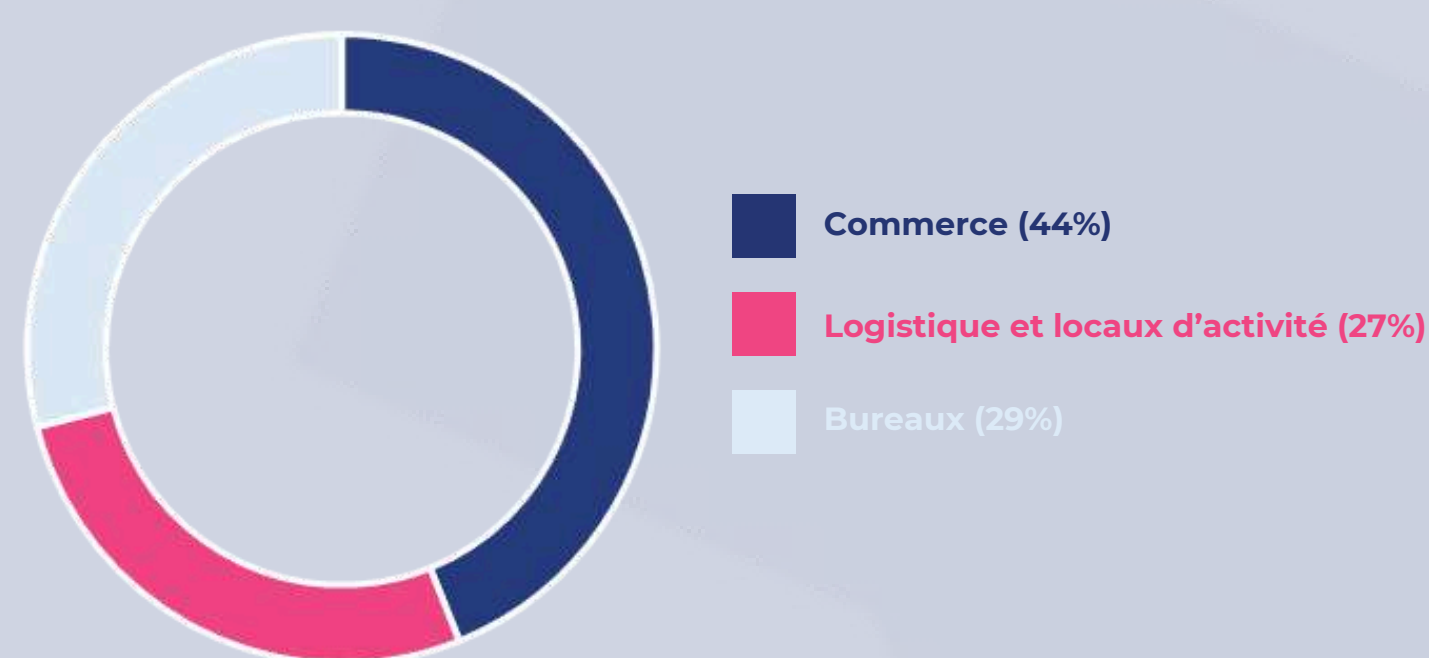
\*Net de frais de gestion et brut de fiscalité européenne.

# Coup d'oeil sur le patrimoine

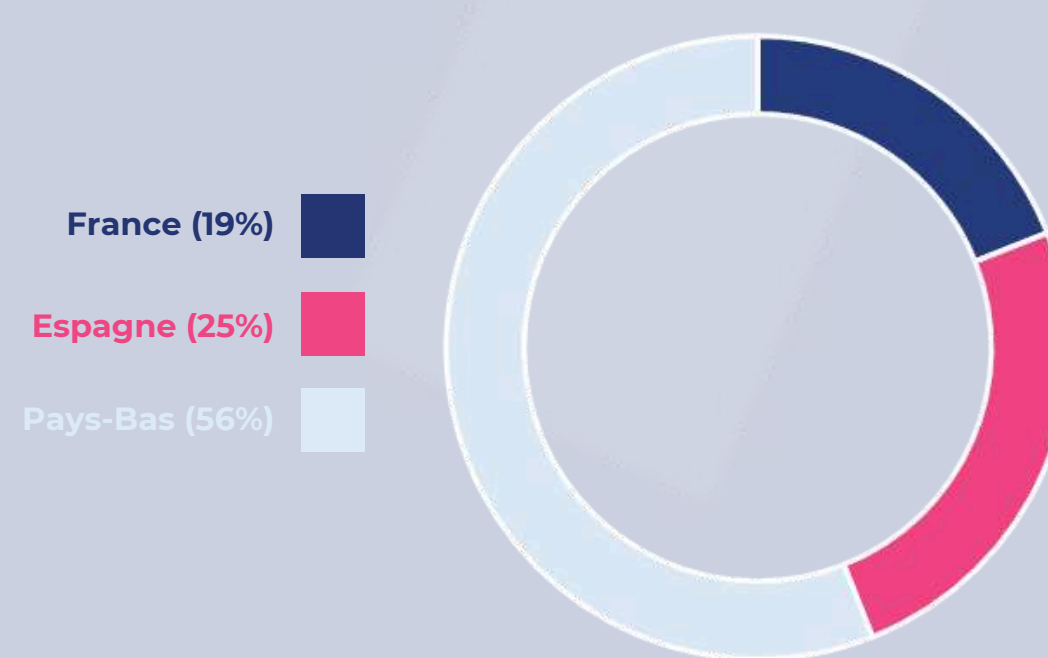
À ce jour, la SCPI UPÉKA a concrétisé l'acquisition de cinq biens en Europe : deux en Espagne, deux aux Pays-Bas et un en France.

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

## Répartition sectorielle



## Répartition géographique



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

La SCPI UPÉKA a, depuis sa création, collecté près de 23 millions d'euros grâce à nos 90 partenaires distributeurs.

Nombre d'actifs	4
Nombre de baux	13
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme	8,20 ans
Taux de rendement moyen AEM du portefeuille	7,57 %
Taux d'occupation financier (TOF)	100 %
Taux d'occupation physique (TOP)	100 %
Ratio d'endettement (LTV)	0 %
Surface du patrimoine	13 551 m <sup>2</sup>

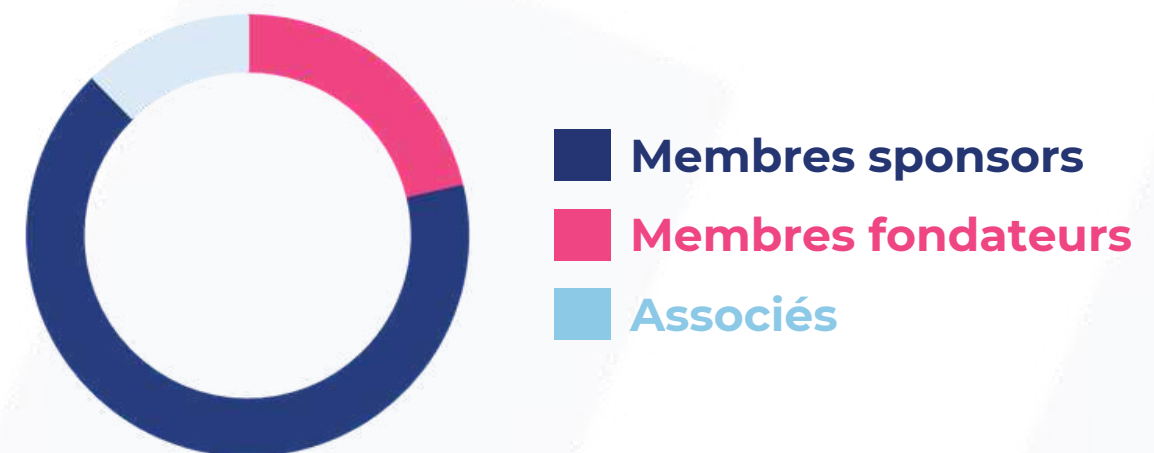
# Vie de la **société**

## Membres fondateurs / sponsors / associés

### Collecte au 30/06/2024 :

Près de 23 millions d'euros dont 4 690 080 euros des membres fondateurs.

## Répartition des investisseurs



# 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 : aucuns frais.
- 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.

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



# UPÊKA en quelques chiffres



**3,85 €**

Acompte T2 2024.



**8,58 %**

Performance 2024 annualisée au 30/06  
(brute de fiscalité).



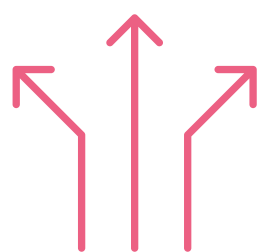
**6,50 %**

TRI cible à 10 ans.



**100 %**

Taux d'occupation financier.



**8,50 %\***

Distribution cible 2024\*\*.



**138 243 €**

Report à nouveau : 2,60 mois de distribution.



**200 euros**

Prix de la part.

**Sur le 2ème trimestre 2024**

1 843 000 euros  
collectés

9 215  
parts souscrites

16,20 millions  
d'euros investis

0 part  
en attente de  
retrait

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

22 994 100 euros  
de capitalisation

121 446 parts  
émises

0%  
endettement

685  
associés



\*Brute de fiscalité étrangère.  
\*\*Non garanti.



# 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 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 485m<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, d'une superficie de 1 729m<sup>2</sup>, est située dans le nord-ouest de l'Espagne, à Gijón. La seconde cellule, d'une superficie de 1 873m<sup>2</sup>, 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 d'une superficie d'environ 2 400m<sup>2</sup>, et est loué pour un bail ferme de 7 ans.

-  Zoetermeer, Pays-Bas.
-  La superficie totale du bien est de **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 d'une superficie d'environ 6 092m<sup>2</sup> et est loué pour un bail ferme de 10 ans.

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



# 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



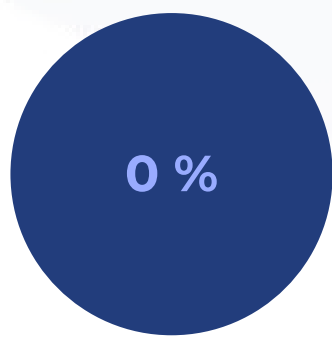
Distribution T2 2024

161 947 €



Report à nouveau

138 243 €



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

### Digitalisation de la souscription

Nous sommes heureux de vous annoncer qu'AXIPIT REP met à votre disposition un outil digital pour faciliter vos souscriptions à la SCPI UPÊKA. De plus, un tutoriel détaillé est disponible pour vous guider pas à pas dans l'utilisation de cette plateforme. Pour accéder à cette plateforme et créer votre espace personnel, **vous devez impérativement disposer d'un identifiant et d'un mot de passe qui vous seront délivrés uniquement par notre service (contact@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.



# UPÊKA

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.