

## Bulletin trimestriel d'information

4ème trimestre 2024

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2024.



**Jean-François CHARRIER**  
Directeur Général

Chers associés,

Toute l'équipe d'Axipit Real Estate Partners a le plaisir de partager avec vous le bulletin du 4ème trimestre 2024 qui marque le 1er exercice complet pour notre SCPI UPÉKA.

L'année écoulée permet d'afficher pour UPÉKA d'excellents chiffres conformes aux engagements que nous avons pris lors de notre dernière assemblée générale.

Pour obtenir ces résultats, nous avons mis en place une stratégie rigoureuse basée sur trois principes (sécurités) que nous estimons essentiels pour la gestion d'une SCPI aujourd'hui : **diversification / asset management / marchés européens**.

L'évolution des besoins et des demandes des utilisateurs, l'hétérogénéité des marchés immobiliers, les disparités selon les pays nous incitent à mettre en place une stratégie diversifiée, opportuniste, évolutive et européenne.

Pour proposer une telle stratégie, la société de gestion doit valider trois éléments clés :

- Une diversification sans exclusive : pouvoir se positionner sur un actif, quel qu'il soit, pourvu qu'il recèle une opportunité. Avec l'amorce de la baisse des taux directeurs, la prime de risque va se reconstituer et générer à la fois de l'attractivité et de la liquidité. Une stratégie opportuniste s'avère donc indispensable.
- L'asset management est le deuxième élément clé pour garantir à moyen et long terme la résilience de la SCPI. Le monde change, les besoins évoluent, les locataires sont de plus en plus exigeants. Une société de gestion ne peut plus se contenter de faire des acquisitions sans répondre, dans le temps, aux demandes des utilisateurs. L'expertise de notre groupe nous apporte cet avantage concurrentiel.
- Ne s'intéresser à l'Europe que si l'on dispose d'un vrai réseau local. Là encore, notre groupe est implanté dans 12 pays européens et nous permet de nous reposer sur l'expertise des professionnels de chacun de ces pays. L'implantation locale est primordiale pour éviter les erreurs et investir en toute sérénité !

Ce sont les trois sécurités qui nous paraissent incontournables pour un investissement immobilier sur du long terme. Votre SCPI UPÉKA coche toutes ces cases et, en 2024, a mis en application cette stratégie en diversifiant ses acquisitions tant sectoriellement que géographiquement.

### Les chiffres clés au 31/12/2024

Dividende par part en pleine jouissance au 4ème trimestre 2024 (brut)	Capitalisation	Endettement	Taux de distribution 2024 (brut)
3,85 €	29 166 800 €	3,87 %	7,96 %

# Investir dans la SCPI UPÊKA c'est :



**Accéder à une expertise institutionnelle pour vos investissements.**



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



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



**S'appuyer sur l'ancrage européen de notre groupe.**



**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 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).

# La vie de la société

## Collecte au 31/12/2024

**27,9 millions d'euros** dont 4,7 millions d'euros issus des membres fondateurs.

## Répartition des investisseurs



Soit un total de **879 associés** au 31/12/2024.

# 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



**3,85 €\* par part**

Acompte T4 2024



**7,96 %\***

Performance 2024  
(brute de fiscalité)



**6,50 %**

TRI cible à 10 ans



**100 %**

Taux d'occupation financier



**7,00 %\*\***

Distribution cible 2025\*\*



**10 303 €**

Report à nouveau



**200 €**

Prix de la part



**200,75 €**

Valeur de reconstitution



**29,2 M €**

Capitalisation

**Sur le 4ème trimestre 2024**

2 656 200 euros collectés

13 281 parts souscrites

24,70 millions d'euros investis (en cumulé)

0 part en attente de retrait

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

29 166 800 euros de capitalisation

145 834 parts émises

10 actifs

879 associés

\*Brute de fiscalité étrangère.

\*\*Non garantie.

# Coup d'oeil sur le patrimoine

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

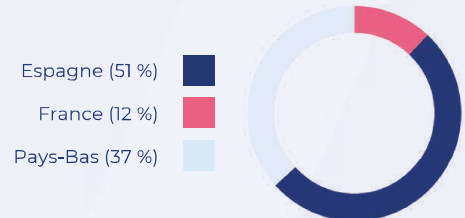
La répartition du portefeuille correspond à notre stratégie d'investissement : une SCPI diversifiée (bureaux, commerces, entrepôts logistiques...).

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

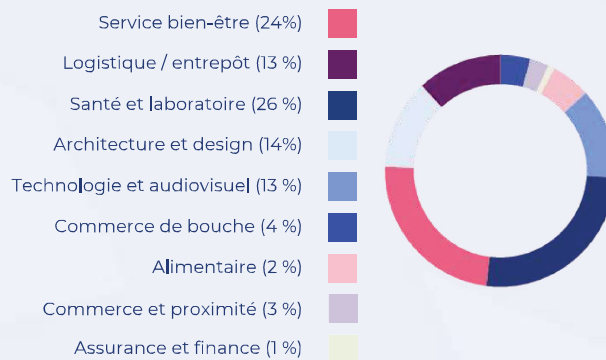
## Répartition sectorielle



## Répartition géographique



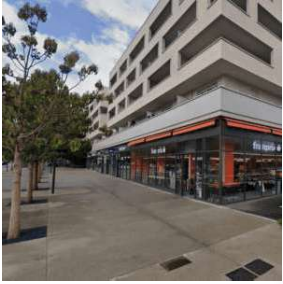
## Répartition par secteur d'activité






- **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).
- **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 surface 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 branchement (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.

TOF	100 %
TOP	100 %
WALT	14,4 ans
WALB	8,7 ans

# Les actifs






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 ensemble d'immeubles mixtes bureaux/activités, à Breda, près de Rotterdam. Les actifs sont loués 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 %**.






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 m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,68 %**.

# Les acquisitions du trimestre






La SCPI UPÉKA poursuit son expansion en Espagne avec l'acquisition d'un actif industriel situé dans la région de Valence, reconnue comme le berceau de l'industrie céramique.

-  Onda, Espagne.
-  Superficie totale du bien : **5 360 m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,57 %**.



Situé à Séville, en Espagne, dans un quartier résidentiel. La SCPI UPÉKA renforce sa présence sur le marché espagnol avec l'acquisition d'un actif de commerce, pris à bail par un groupe spécialisé dans les services et le bien-être.

-  Séville, Espagne.
-  Superficie totale du bien : **1 150 m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,78 %**.

Localisation	Type	Nombre de locataires	Durée du bail	Taux AEM	Date d'acquisition	Loyers trimestriels
<b>Onda</b> Espagne	Logistique / locaux d'activité	1	15 ans	7,57 %	10/10/2024	59 000 €
<b>Séville</b> Espagne	Commerce	1	12 ans	7,78 %	14/11/2024	37 500 €

**Le taux de rendement moyen acte en main du portefeuille s'élève à 7,61 %.**

## Label ISR

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

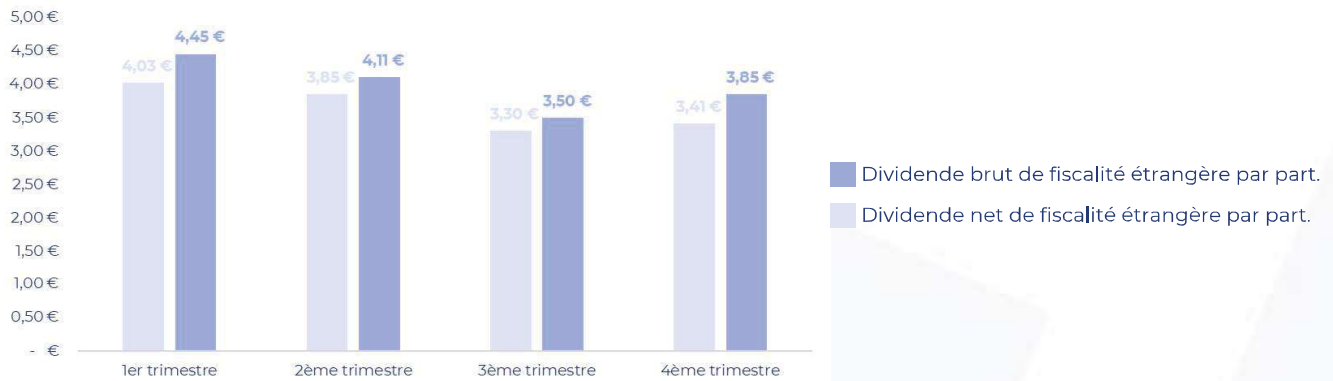
La stratégie ISR d'UPÉKA repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et Gouvernance). A cette fin, la performance ESG de chaque actif immobilier est appréciée suivant une grille de notation intégrant les trois piliers.

La démarche ISR d'UPÉKA 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.



# Distribution et expertise



Votre dividende du 4ème trimestre 2024 était de 3,85 € par part (brut de fiscalité étrangère).

- 0,44 € : impôt étranger prélevé à la source, supporté par UPÊKA et déductible en France.
- 3,41 € : dividende net de fiscalité étrangère.

Ainsi, pour l'année 2024, la performance brute de fiscalité étrangère par part est de :

**7,96 %**

La performance brute de fiscalité étrangère représente :

- Pour les membres fondateurs : **8,83 %**.
- Pour les membres sponsors : **8,37 %**.



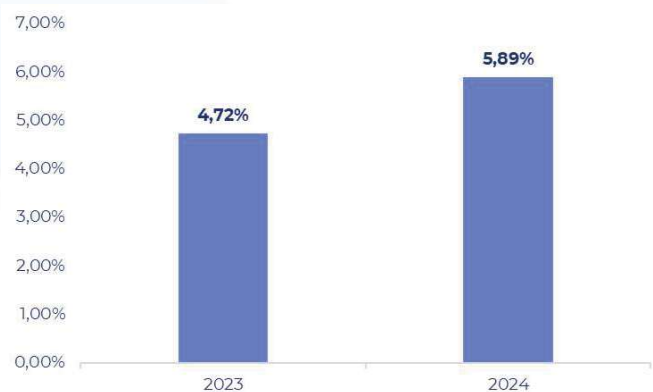
Dividende brut de fiscalité étrangère par part.  
Dividende net de fiscalité étrangère par part.

## Prix de part et valeur de reconstitution



■ Prix de la part.  
■ Valeur de reconstitution.

## Expertise\*



\*Ecart entre la valeur d'acquisition des actifs et les expertises de fin d'année.

# Données financières



Valeur de réalisation\*

178,71 € / part



Valeur de reconstitution\*

200,75 € / part



Valeur d'expertise des actifs\*

25 809 000 €



Distribution brute T4 2024

3,85 € / part



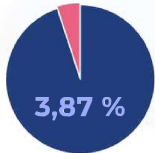
Distribution brute 2024

15,91 € / part



Report à nouveau

10 303 €



Dette bancaire



Prix de souscription



Valeur de retrait

## 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.

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

## Nouveautés

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

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 UPÉKA. 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.

### 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. Chaque année, AXIPIT REP fournit aux investisseurs tous les éléments requis pour déclarer les revenus liés à UPÉKA 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 UPÉKA

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.

### Avertissements et risques

**Un investissement dans UPEKA est un placement à long terme dont il est recommandé de conserver les parts pendant une durée minimum de 8 ans. 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, un risque en liquidité et un risque lié aux marchés immobilier français et européen.**

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



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.