

## Bulletin trimestriel d'information

4ème trimestre 2023

Chers associés,

2023 fut pour AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS une année particulière avec le lancement de sa SCPI UPÊKA. Dans ce contexte agité : crise financière, crise immobilière, baisse des valeurs de parts de certaines SCPI, nous avons choisi de lancer notre nouveau véhicule pour déployer sa stratégie opportuniste à travers l'Europe.

Dans un marché où les vendeurs sont très souvent contraints, les acheteurs peu nombreux et l'offre de crédit limitée, les acteurs disposant de capitaux à investir sont en position de force. AXIPIT REP est donc dans une situation idéale grâce à sa stratégie d'investissement diversifié lui permettant de basculer d'un marché à l'autre au gré des cycles. Cette réactivité nous permet d'envisager pour l'année 2024 une performance supérieure aux objectifs initiaux.

Le succès obtenu lors du lancement d'UPÊKA, tant pour la recherche des membres fondateurs que celle des associés sponsors, nous a permis de déployer notre collecte rapidement et de réaliser nos premières acquisitions dès le mois de novembre 2023 : en France d'abord avec un portefeuille de 8 commerces de proximité, en Espagne ensuite et enfin aux Pays-Bas en décembre sur un actif mixte de bureaux et d'activité.

Ces différentes acquisitions répondent parfaitement à notre cahier des charges en termes de diversification sectorielle et géographique. Le portefeuille ainsi constitué permet d'obtenir un **rendement moyen AEM de 7,70%**.

Notre objectif principal pour les mois à venir est de tirer parti des opportunités qui se présenteront sur les marchés immobiliers européens où la correction des prix est d'ores et déjà favorable aux acquéreurs. Le nombre important de dossiers analysés assure une sélectivité rigoureuse tout en faisant preuve de prudence dans nos choix de gestion.

**Jean-François CHARRIER**  
Directeur Général

### Le mot du président

Après le succès de nos fonds Axiplit Home value 1 et 2, nous avons lancé durant l'été 2023 la commercialisation de la **SCPI UPÊKA**. C'est une étape essentielle au développement d'une société de gestion. C'est également dans ce cadre là que nous avons souhaité nous adosser à un partenaire internatio-



**Gilles BARBIERI**  
Président

nal : Catella, un groupe immobilier suédois coté en bourse, présent dans 12 pays européens, qui va nous permettre d'accélérer la croissance d'Axiplit Real Estate Partners et notamment de notre SCPI UPÊKA.

Pour assurer la réussite de ce nouveau challenge, nous avons renforcé sensiblement les équipes d'AXIPIT REP tant sur le plan commercial que pour l'ensemble des services que ce soit pour le Middle Back office, le fund management ou le marketing communication.

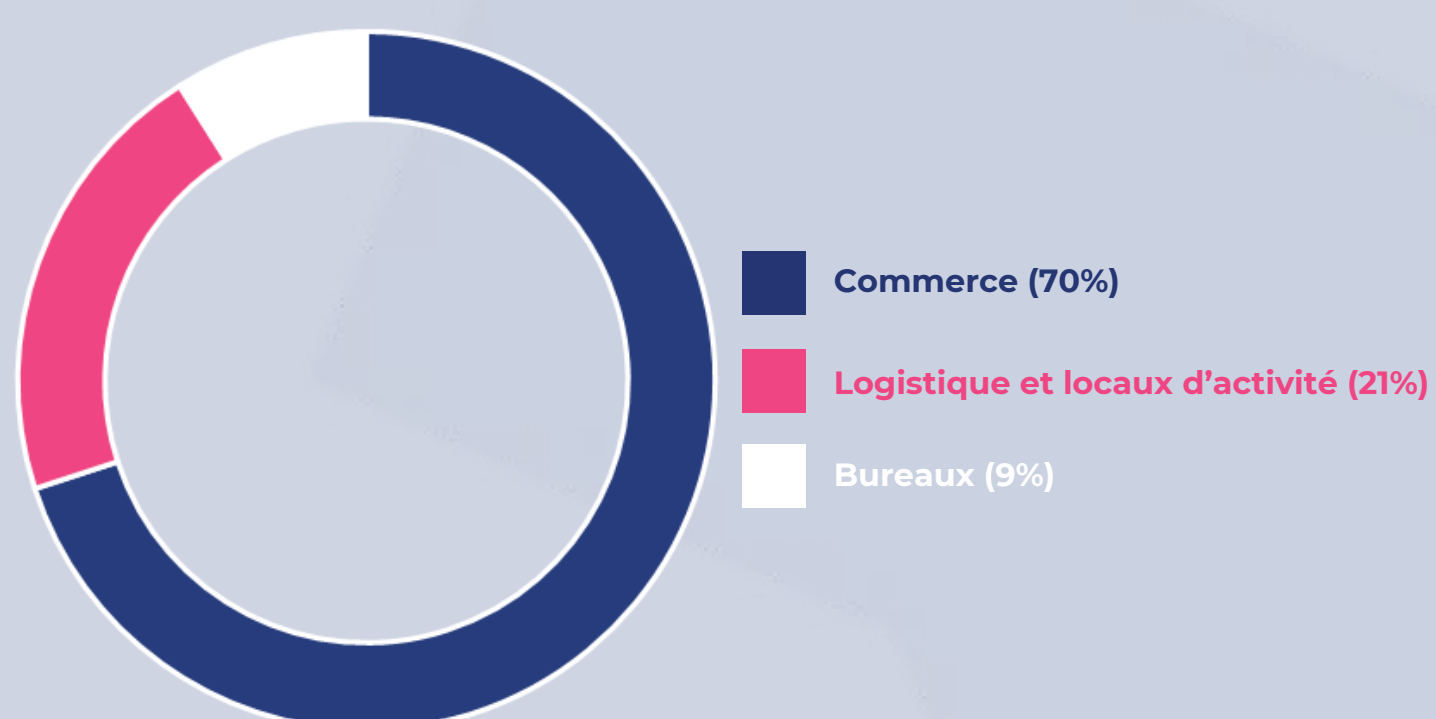
Nous sommes en ordre de marche pour faire de cette nouvelle année un excellent millésime pour notre SCPI UPÊKA et profiter d'un timing parfait pour saisir les opportunités du marché immobilier. Nous profitons de ce premier bulletin trimestriel pour vous remercier pour la confiance que vous nous avez accordée.

# Coup d'oeil sur le patrimoine

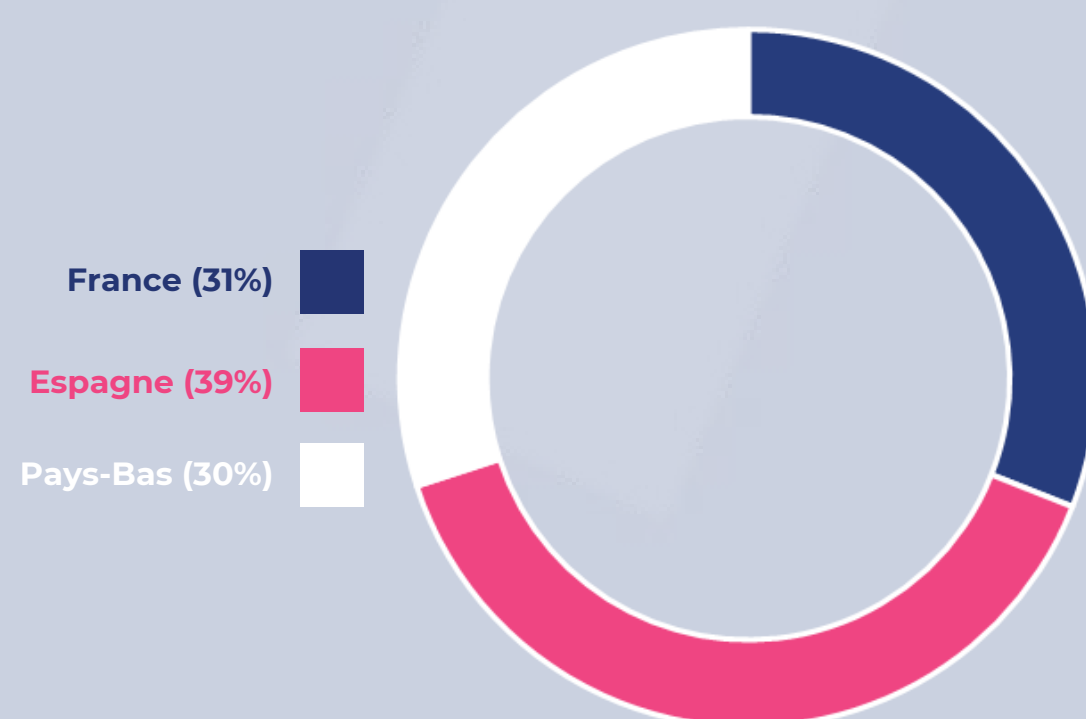
À ce jour, la SCPI UPÊKA a concrétisé l'acquisition de quatre biens en Europe : deux en Espagne, un en France et un aux Pays-Bas.

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

## Répartition sectorielle



## Répartition géographique



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

La SCPI UPÊKA a, sur l'année 2023, collecté plus de 20 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 m <sup>2</sup>

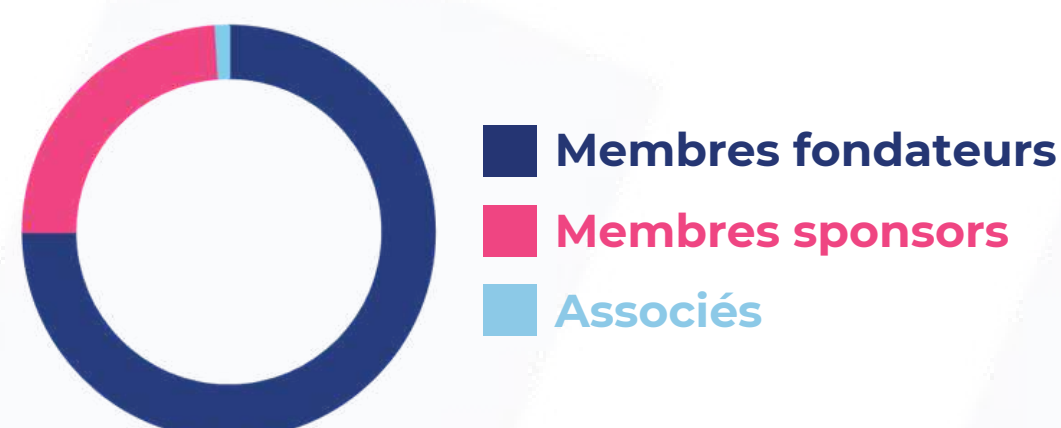
# Vie de la **société**

## Membres fondateurs / sponsors / associés

## Répartition des investisseurs

### Collecte au 31/12/2023 :

Plus de 20 millions d'euros dont 4 690 080 euros des membres fondateurs



# 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 : 16% TTC du montant des flux locatifs.
- Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers : 5% TTC 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 : aucun 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.

# UPÊKA en quelques chiffres



**7,70%**

Distribution cible 2024



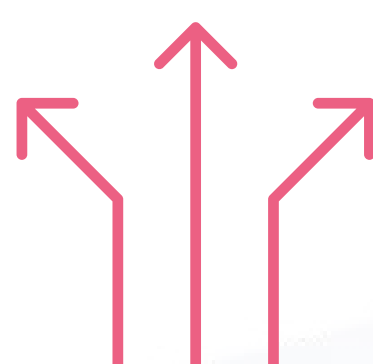
**6,50%**

TRI cible à 10 ans



**100%**

Taux d'occupation financier



**Distribution trimestrielle**



**200 euros**

Prix de la part

Pour l'année 2023, aucune part de la SCPI UPÊKA n'est entrée en jouissance, ce qui se traduit par l'absence de versement de dividendes en 2023. Les droits à la jouissance des parts débuteront à partir de janvier 2024. La toute première distribution de dividende est programmée pour le mois d'avril 2024, sur la base des comptes arrêtés au 31 mars 2024.

**Sur le 4ème trimestre 2023**

12 540 800 euros collectés

65 992 parts souscrites

10,3 millions d'euros investis

0 part en attente de retrait

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

20 046 300 euros de capitalisation

106 866 parts émises



0% endettement

4 acquisitions

# Les acquisitions 2023






L'investissement porte sur un ensemble de cellules commerciales de pied d'immeubles situé en cœur de ville, à Fosses, en Ile-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 400m<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 : **729 m<sup>2</sup>** - Carthagène : **1 873m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,35%**.



L'investissement porte sur un immeuble mix 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 400m<sup>2</sup>**.
-  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 (DIC).

# Données financières



Valeur de réalisation\*

181 euros



Valeur de reconstitution\*

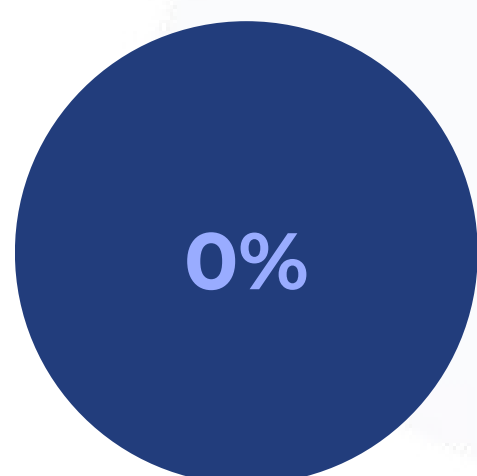
192 euros



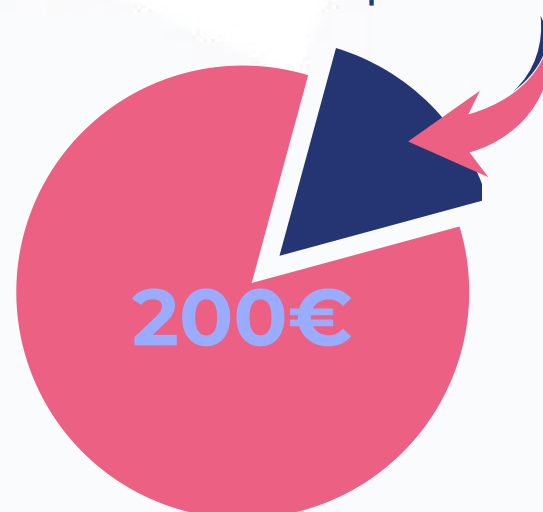
Valeur d'expertise des actifs

+4,70%

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)

# Notre équipe

En 2023, AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS a renforcé ses équipes avec l'arrivée de Victor PIRIOU au développement commercial et Camille DUPIEUX en tant que responsable du service associés.



**Victor PIRIOU**

Responsable relations investisseurs

Téléphone fixe 01 89 16 07 53  
Téléphone mobile 06 31 88 05 98  
E-mail [vpiriou@axipit.com](mailto:vpiriou@axipit.com)



**Camille DUPIEUX**

Chargée des relations partenaires

Téléphone fixe 01 89 16 07 53  
Téléphone mobile 07 77 39 14 57  
E-mail [cdupieux@axipit.com](mailto:cdupieux@axipit.com)



## Informations utiles

### Minimum de souscription

1 part pour les versement programmés soit un minimum de 200 euros (prix par part), prime d'émission incluse pour toutes nouvelles souscriptions.

### 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 : 09/08/2023.

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.

# UPÉKA

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 02/2021. 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.