

**MAKE THE MOST OF YOUR INVESTMENT**

La gestion dynamique des actifs immobiliers

By  **Axipit**  
Real Estate Partners



**QUI SOMMES-NOUS ?**



## ➤ À PROPOS DE NOUS



- Société de gestion indépendante agréée par l'AMF en mars 2021
- **4** fonds sous gestion
- **150** millions d'euros d'actifs sous gestion
- Une équipe de professionnels, chacun expert dans son domaine
- Membre de l'**ASPIM** (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)
- Professionnel dédié aux Conseillers en gestion de patrimoine et aux investisseurs particuliers



Entrée au capital du groupe européen **Catella en 2023**



- Société de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers fondée en novembre 2010
- Asset Manager « pure player » immobilier
- Clientèle institutionnelle : fonds d'investissement internationaux, fonds souverains et family offices
- Un portefeuille d'actifs de **1,5** milliards d'euros
- Sourcing : **10** milliards d'euros d'offres remises sur les 5 dernières années

Données chiffrées à fin juillet 2023

Make the most of your investment - 2023

# > NOS FORCES

## Notre solidité

Aquila Asset Management est l'un des principaux acteurs indépendants de la gestion d'actifs immobiliers en France. C'est un groupe solide et bien établi qui soutient les opérations réalisées par l'équipe de gestion d'Axipit REP pour **UPÊKA**. Le groupe apporte une stabilité financière et des ressources supplémentaires qui renforcent la position d'Axipit REP sur le marché.

La prise de participation par Catella, acteur mondial de premier plan en matière d'investissement immobilier et de gestion de fonds, offre une assise solide pour réaliser les perspectives de croissance et de développement d'**UPÊKA**.

*« Ce partenariat va nous permettre d'accélérer nos positions et ouvrir le champ des opportunités d'investissement sur le marché européen à la faveur d'**UPÊKA** et de ses clients ».*

# ➤ NOS FORCES

## Notre savoir-faire immobilier + Ingénierie financière

Fund Manager « pure player » immobilier

- FPS (Fonds professionnel spécialisé)
- Fonds régulés
- Solutions d'investissement dédiées et sur-mesure
- SCPI

Stratégies immobilières

- Stratégie opportuniste
- Stratégie Value-added (création de valeur)
- Stratégie Core et Core+

Pour

- Institutionnels
- Professionnels du patrimoine
- Investisseurs particuliers



## Notre **vision**

L'immobilier est une classe d'actifs incontournable offrant un levier essentiel dans une stratégie patrimoniale.

Quel que soit l'environnement économique et financier, ce marché en constante évolution regorge de nombreuses opportunités. La diversification en est la clé.

**UPÊKA** est au cœur de cette quête de création de performance et de valeur présente et future.



**MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT**





## Notre **mission**

Notre mission vise à maximiser le potentiel de performance de votre investissement en apportant acuité, réalisme et intelligence financière.

Nous y parvenons grâce à notre équipe d'experts reconnus dans le domaine de l'investissement immobilier en France et en Europe.

Notre stratégie de gestion dynamique axée sur la création de valeur, notre indépendance dans la prise de décisions d'investissement, notre professionnalisme certifié et notre recherche constante de l'excellence sont les fondements d'**UPÊKA**.

# Nos valeurs nous engagent

Avec **UPÊKA**, nous nous engageons à offrir à nos clients une expérience unique et performante dans l'investissement immobilier.

**3 valeurs fondamentales nous guident :**  
l'intégrité, l'imagination et l'engagement.

- L'intégrité oriente nos actions et nous permet de bâtir des relations solides et durables avec nos clients et partenaires.
- L'imagination au service de l'innovation, nous permet d'offrir des solutions performantes et durables. C'est un catalyseur puissant, créateur de valeur.
- L'engagement est notre moteur. Nous nous efforçons constamment à sélectionner le meilleur et à accompagner nos clients à chaque étape de leur investissement.



**MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT**





L'ESPRIT UPÊKA

UPÊKA



MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT

# ➤ L'ESPRIT UPÊKA

La gestion dynamique de vos actifs immobiliers

Notre différence :

- l'expertise institutionnelle
- l'absence de frais d'entrée
- la diversification sectorielle et géographique

Nos objectifs en matière d'ESG :

- obtenir le label ISR
- être classé Article 8 SFDR



## ➤ L'ESPRIT UPÊKA

Un portefeuille immobilier diversifié pour optimiser la performance et maîtriser le risque

Les cycles des différentes classes d'actifs immobiliers sont de plus en plus décorrélés.

Investir dans un portefeuille diversifié de différentes typologies d'actifs permet de bénéficier de l'alternance des cycles et de maximiser le couple rendement-risque.

- En France, et dans les pays de la zone Euro.
- Dans tous types d'actifs (*bureaux, commerce, logistique, logements, parkings, résidences de services, étudiantes, de santé ou de loisirs, etc.*).





**MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT**

# UPÊKA, caractéristiques

## Performance

TRI Cible	6,50 %
Taux de distribution cible	5,50 %

## Prix et modalités de souscription

Minimum de souscription	200 €
Décote pour les associés sponsors	- 5,00%
Durée de placement recommandée	8 ans

## Revenus potentiels

Délai de jouissance des parts	6 mois*
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle

## Frais

Frais d'entrée	0 %
Frais de gestion	16 % TTC**

\*notre ambition est de réduire ce délai de jouissance au cours des prochains trimestres

\*\*les frais de gestion sont calculés sur les loyers

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*

# POURQUOI UPÊKA ?

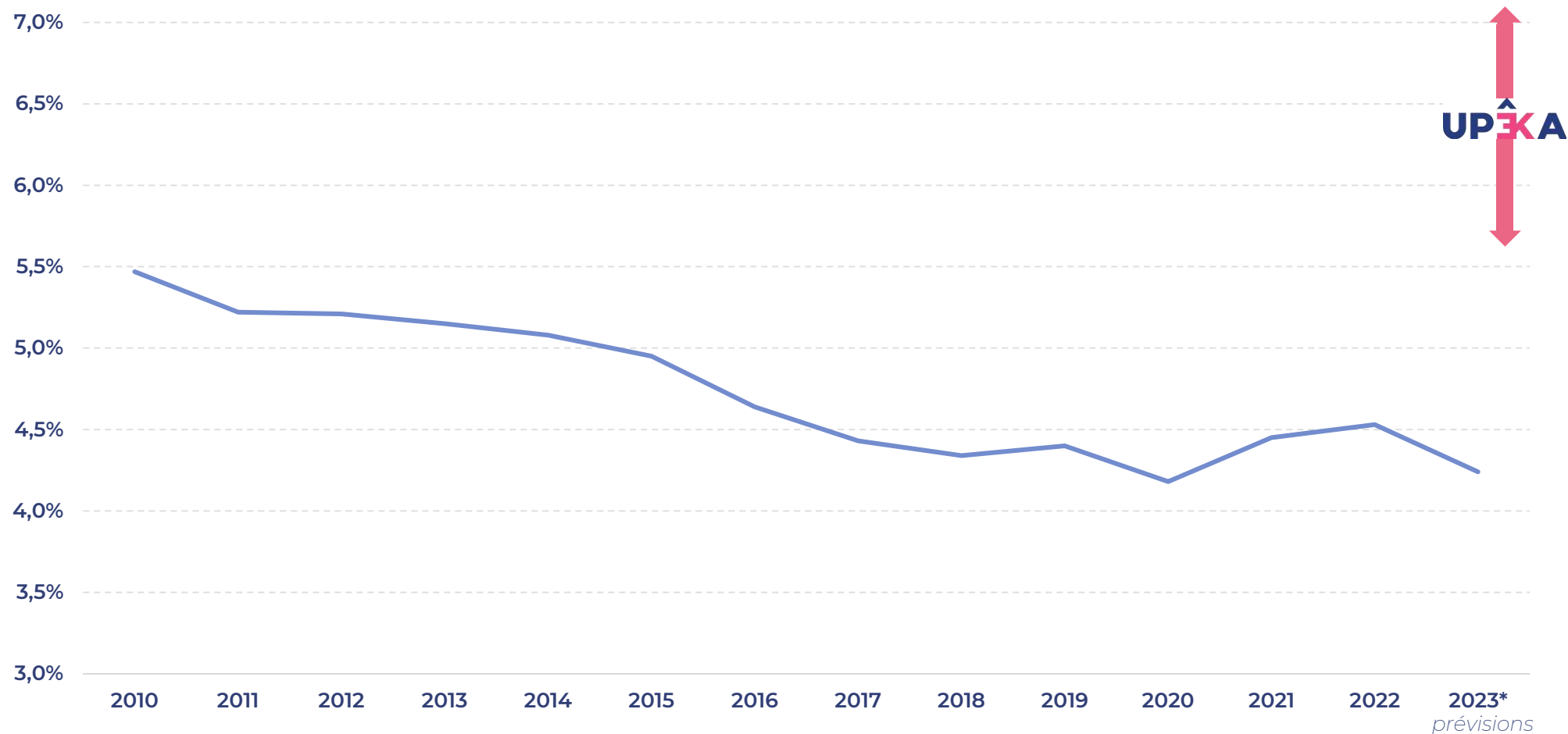
- LE MOMENT DE MARCHÉ
- PAS D'EFFET DE STOCK
- L'ASSET MANAGEMENT
- DIVERSIFICATION GEOGRAPHIQUE



**MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT**

# ➤ LE MOMENT DE MARCHÉ

Taux de rendement moyen des fonds immobiliers grand public



# ➤ LE MOMENT DE MARCHÉ

## La gestion dynamique de vos actifs immobiliers

Un contexte évolutif et porteur d'opportunités d'acquisitions.

- Le retour de l'inflation en France et en Europe et la remontée des taux d'intérêt à moyen terme ont pour effet une tension sur les valeurs immobilières.
- Le besoin de refinancement et le besoin de renforcement de fonds propres offrent des opportunités d'acquisition.

La créativité, la sélectivité et la sécurisation sont des éléments essentiels pour réussir dans ce contexte évolutif.



# ➤ PAS D'EFFET DE STOCK

## Un contexte favorable aux SCPI récentes

- Les acquisitions en cours sont diluées dans la masse des portefeuilles des SCPI à forte capitalisation, la hausse des taux de rendement améliore à la marge leur performance
- Les actifs anciens et / ou vétustes des SCPI les plus anciennes nécessitent une mise en adéquation avec les demandes des utilisateurs d'aujourd'hui et pénalisent la distribution du fonds



# ➤ L'ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

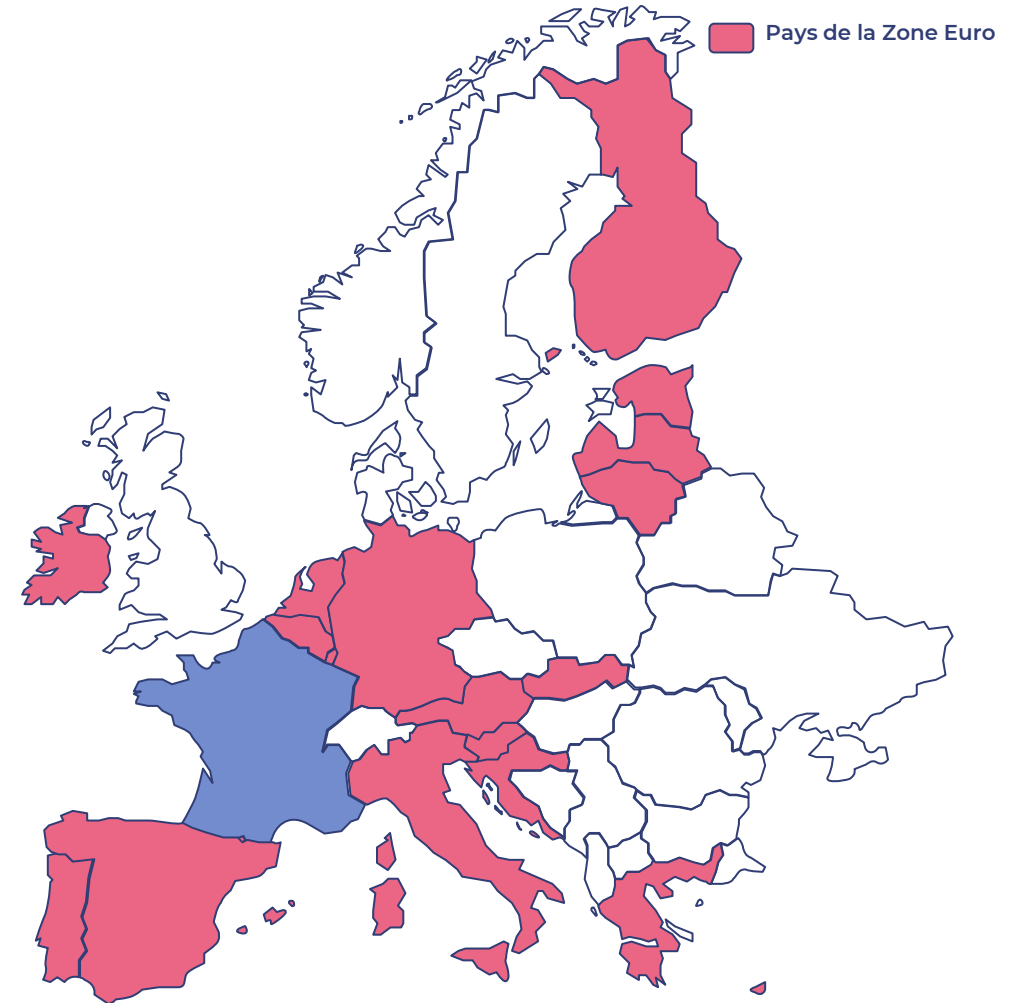
**C'est gérer de façon agile et dynamique les actifs :**

- S'adapter aux évolutions des marchés
- Répondre aux besoins des utilisateurs
- Négocier directement avec les locataires
- Définir et mettre en œuvre des programmes de travaux
- Maximiser le potentiel de chaque investissement



## ➤ DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE

- La diversification géographique permet de maximiser le rendement sur les diverses classes d'actifs en fonction des pays
- Les revenus fonciers générés sont imposés selon la fiscalité du pays dans lequel se trouve l'actif immobilier
- Application d'un crédit d'impôt ou de la méthode du taux effectif, qui permet d'éviter la double imposition.



# PORTEFEUILLE UPÊKA



**MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT**



## ➤ LE PORTEFEUILLE UPÊKA

Créativité, sélectivité, valorisation et sécurisation.

*Dans un contexte de mutations sociétale et d'opportunité d'acquisition, il est important d'être créatif pour repenser les actifs et les adapter aux besoins des usagers (logistique, locaux d'activité, bureaux, résidentiel,...). Il faut mettre l'accent sur des offres différenciantes avec des services intégrés et en tenant compte des critères durables pour attirer les locataires.*

*En période économique chahutée, il est essentiel d'assurer une stratégie claire et une analyse minutieuse du marché et de la demande pour sécuriser les flux locatifs.*





# IRLANDE

Typologie

**Bureaux**

Surface

**2 823 m<sup>2</sup>**

Locataire

**Administration**

Durée ferme du bail

**10 ans**

Investissement

**5,5 M€**

Taux de rendement

**7,41%**

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*

Make the most of your investment - 2023

# ESPAGNE

Typologie	<b>Commerce alternatif</b>
Surface	<b>928 m<sup>2</sup></b>
Locataire	<b>Salle de fitness</b>
Taux d'occupation	<b>100%</b>
Durée ferme du bail	<b>10 ans</b>
Investissement	<b>1,5 M€</b>
Taux de rendement	<b>7,00%</b>

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*



Make the most of your investment - 2023



# FRANCE

Typologie	<b>Commerce de pieds d'immeuble</b>
Surface	<b>600 m<sup>2</sup></b>
Locataires	<b>Commerces de proximité</b>
Durée des baux	<b>9 ans</b>
Investissement	<b>2,0 M€</b>
Taux de rendement	<b>7,75%</b>

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*

Make the most of your investment - 2023



La gestion dynamique des actifs immobiliers est au cœur de la performance de la SCPI **UPÊKA**.



# ➤ LES BÉNÉFICES UPÊKA

## Une solution adaptée à votre objectif patrimonial

- Bénéficier d'un savoir-faire institutionnel et éviter toute contrainte liée à la gestion quotidienne des biens immobiliers (recherche de locataires, travaux,...)
- Accéder à des biens inaccessibles individuellement sans immobiliser des sommes trop importantes (immobilier d'entreprise,...)
- Participer à des projets immobiliers de grande envergure.
- Diversifier son portefeuille sans avoir à acquérir directement des biens immobiliers.
- Mutualiser le risque sur plusieurs actifs en période d'incertitude.
- Optimiser ses revenus immobiliers grâce à une gestion assurée par des professionnels de l'immobilier (sélection, acquisition, gestion des biens,...)
- Bénéficier d'une meilleure liquidité que sur les biens immobiliers physiques.
- Percevoir des revenus stables et réguliers indexés sur l'inflation.
- Valoriser son patrimoine immobilier.
- Bénéficier d'un marché des parts réglementé et d'une information régulière.



# NOS RÉFÉRENCES



**MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT**

# ➤ LES FONDS GÉRÉS PAR AXIPIT

	RESICORE	HOME VALUE	SCPI UPEKA
# millésimes	1	2	1
Souscription	Fermée	Ouverte	Ouverte
Equity	28 M€	30 M€	7 M€ (fondateurs et sponsors)
Levier bancaire	Non	Oui	Oui
Actif brut	30 M€	150 M€ (objectif)	En cours de lancement
Stratégie	Core	Value-Add	Diversifiée
Durée	6 ans	5 + 1 ans	Evergreen
Zone géographique	Ile-de-France / Métropoles régionales	France	Zone euros
Véhicule	FPS	FPS	SCPI
Performance	7,0 %	> 7,0 % (objectif)	> 5,5 % (objectif)
Labellisation ISR	Oui	Oui	En cours
Classification SFDR	Article 8	Article 8	Article 6

# ➤ LES RÉFÉRENCES DU GROUPE



Apple Store  
Champs-Élysées



Tour Légende  
La Défense



Cité Yves Klein  
Montmartre

# ➤ LES RÉFÉRENCES DU GROUPE



Le Florian & L'Arsenal  
*Nice*



Wagram  
*Paris 8*



Le Geiler  
*Strasbourg*

# NOS ÉQUIPES

UP<sup>^</sup>KA

MAKE THE MOST OF **YOUR INVESTMENT**



# ► Axipit Real Estate Partners



Une équipe de professionnels 100% dédiée à votre patrimoine immobilier

**Christophe DELACOUR**  
Directeur Général



Christophe Delacour a plus de 20 ans d'expérience dans l'investissement immobilier. Il a passé 8 années chez Generali Real Estate en charges d'investissements en France et en Europe, 3 années chez Grosvenor Continental Europe et 5 ans chez DTZ Asset Management comme analyste puis comme Investment Manager. Christophe a débuté sa carrière chez Deloitte et Touche Corporate Finance, dans l'équipe Immobilier. Il est membre de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et diplômé de NEOMA Business School (ex – ES ROUEN).

**Jean-François CHARRIER**  
Directeur du développement



Jean-François possède une expérience de plus de 25 années dans la distribution de produits financiers immobiliers. Il a débuté sa carrière en tant que conseiller en gestion de patrimoine puis directeur commercial au sein d'un des établissements financier leader du marché. Jean-François a également participé à l'implantation en France d'une banque d'investissement britannique. En 1996, il rejoint la société de gestion UFG pour prendre en charge la distribution intermédiée auprès des CGP. Avant de rejoindre Axipit Real Estate Partners en 2021, il a participé au développement de FIDUCIAL Gérance. Jean-François Charrier est diplômé de l'Université de droit Lille II.

**Camille DUPIEUX**  
Chargée des relations partenaires



Après avoir évolué plus de trois ans dans un cabinet indépendant en gestion de patrimoine, puis en banque, Camille a ensuite rejoint le service commercial CGP d'un grand Groupe financier européen. En collaboration avec les commerciaux elle était un interlocuteur dédié des partenaires CGP sur les problématiques d'ordre commercial, administratif et technique. Camille est diplômée de l'IMPI de Kedge Business School.

**Gurvan MAHÉO**  
Gérant de fonds et responsable des risques



Gurvan Mahéo a plus de 10 ans d'expérience dans l'immobilier. Avant de rejoindre Axipit REP début 2021, il était directeur de l'activité Fund Management Immobilier chez Twenty First Capital. Précédemment, il a participé à la création du département Conseil Immobilier chez Denjean & Associés, en tant que Manager. Gurvan a conduit plusieurs missions de structuration de fonds, de levée de fonds, de due diligence et de modélisation financière. Il a débuté sa carrière chez Mazars en audit financier de grands groupes immobiliers. Il est diplômé d'Audencia et de l'Université Paris II Assas.

**Victor PIRIOU**  
Responsable des relations investisseurs



Victor Piriou a commencé sa carrière en 2018 au sein d'une société de gestion indépendante à taille humaine. Il a toujours travaillé pour des sociétés entrepreneuriales en prônant la diversification dans les allocations des professionnels de la finance. Après avoir couvert toutes les classes d'actifs et participé au lancement d'un fonds viager, il rejoint Axipit Real Estate Partners en 2023. Victor Piriou est titulaire de la certification AMF et est diplômé de la Sorbonne Paris 1.

# > Aquila Asset Management

## L'asset manager immobilier de référence



Jean-Marc SABIANI  
Associé fondateur



Jean-Marc a 25 années d'expérience en asset management immobilier et en finance.

Il a passé 9 ans chez DTZ Asset Management où il a successivement occupé les postes de portfolio manager, investment manager et asset manager, avant de diriger pendant 5 ans l'équipe Investissement & Conseil. Il a démarré sa carrière chez Arthur Andersen. Jean-Marc est diplômé de l'ESSEC.

Gilles BARBIERI  
Associé fondateur



Gilles a 25 années d'expérience dans le domaine de l'asset management immobilier.

Il a dirigé pendant 10 ans le département Valorisation Stratégique / Asset Management (50 personnes) de DTZ Asset Management. Auparavant, Gilles a passé 5 ans chez Archon Group (Goldman Sachs). Il a démarré sa carrière chez Auxiliaire de Finance. Gilles est diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion.

Olivier LEVESQUE  
Associé et Directeur des acquisitions



Olivier a 15 années d'expérience en asset management immobilier.

Après une période de 5 ans chez DTZ Asset Management en tant qu'Investment Manager, il a été ensuite Directeur des Acquisitions de STAM Europe et LFPI REIM (2011-2014). Il a démarré sa carrière chez ABN AMRO à Londres (M&A). Olivier est diplômé de Brandeis IBS (US) et Paris Dauphine.



**MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT**



**NOS PARTENAIRES**

## ➤ NOS PARTENAIRES



*30+ years  
of making  
legacy count*



UN **SITE** VITRINE

UNE **IDENTITÉ** VISUELLE  
PROPRE

UP<sup>^</sup>KA

**MAKE THE MOST OF  
YOUR INVESTMENT**





Le présent document, donné à titre d'information, est destiné exclusivement aux journalistes et professionnels de la presse et des médias.

Les informations contenues dans cette publication visent à donner aux journalistes et professionnels de la presse et des médias une vue d'ensemble, et ce quel que soit l'usage qu'ils en font, qui relève exclusivement de l'indépendance éditoriale et pour lequel Axiplit Real Estate Partners et Aquila Asset Management déclinent toute responsabilité.

Ce document ne saurait constituer une publicité, ni une offre d'achat ou de vente. Les informations contenues dans ce document n'ont aucune valeur contractuelle. Il n'engage pas la responsabilité d'Aquila Asset Management ni d'Axiplit Real Estate Partners.

Cette publication ne peut être reproduite, en totalité ou en partie, ou communiquée à des tiers sans l'autorisation préalable d'Aquila Asset Management ou d'Axiplit Real Estate Partners.

L'investissement comporte une exposition aux aléas du marché immobilier entraînant notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Pour plus d'informations :

**Axiplit Real Estate Partners**, S.A.S. au capital de 250.000€ - Société de gestion de fonds d'investissement immobiliers, agréée par l'AMF n°GP 2100012 – 6 avenue Marceau, 75008 Paris – France – 894 233 444 RCS Paris.



# UPÊKA

MAKE THE MOST OF YOUR INVESTMENT



CONTACT PRESSE :

**Karine GAUTHIER**  
Communication et relations presse

M +33 6 13 27 23 98

E [karine.gauthier@kg-com.com](mailto:karine.gauthier@kg-com.com)



CONTACT UPÊKA :

**Jean-François CHARRIER**  
Directeur du développement

E [contact@upeka.fr](mailto:contact@upeka.fr)  
E [contact@axipit.com](mailto:contact@axipit.com)

Suivez-nous :

 [www.linkedin.com/company/upeka/](https://www.linkedin.com/company/upeka/)

 [www.facebook.com/upeka](https://www.facebook.com/upeka)

S.A.S. au capital de 250.000€ - Société de gestion de fonds d'investissement immobiliers, agréée par l'AMF n°GP 2100012 – 6 avenue Marceau, 75008 Paris – France – 894 233 444 RCS Paris.

[www.upeka.fr](http://www.upeka.fr)

By  **Axipit**  
Real Estate Partners