

axipit

upêka

MAKE
THE MOST
OF YOUR
INVESTMENT

3^e trimestre 2025

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025



🇫🇷 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



upêka

Upêka est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français, constitué sous forme de SCPI le 19 juin 2023, immatriculé sous le numéro RCS 978 423 614 et dont le siège social se situe 10 rue de Penthièvre, 75008 Paris. Elle a obtenu le visa de l'AMF 23-05 en date du 21 juillet 2023.

Elle est gérée par Axiplit Real Estate Partners, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-21000012 en date du 03/2021.

Avertissement et risques

L'acquisition de parts de la SCPI Upêka, d'Axiplit 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. D'autre part, la fiscalité applicable à cet investissement est susceptible d'évoluer dans le temps.

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 perte en capital

Une variation des marchés immobiliers peut entraîner une baisse du prix de retrait et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

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 et le document d'informations clés (DIC).

Édito

Une dynamique paneuropéenne confirmée au service de nos associés

Après plusieurs trimestres d'ajustement, le marché immobilier européen amorce une phase de stabilisation. Si la prudence domine encore les décisions d'investissement, les pays bénéficiant de fondamentaux solides confirment leur rôle de piliers pour la performance des portefeuilles diversifiés paneuropéens.

Depuis quelques mois, l'ajustement du marché se traduit par une sélectivité croissante des capitaux. Upêka s'inscrit pleinement dans cette démarche en privilégiant des actifs durables, résilients et bien positionnés géographiquement.

Soutenue par l'expertise d'un gestionnaire d'actifs et l'appui du réseau immobilier paneuropéen du groupe Catella, votre SCPI Upêka poursuit sa stratégie d'investissement axée sur la résilience à long terme et la diversification géographique.

Les piliers de performance des marchés européens

- Après une phase de correction, le marché français montre des signes de redémarrage, porté par certaines classes d'actifs. Les prix se stabilisent, voire repartent légèrement à la hausse dans certaines zones géographiques ou la demande redevient supérieure à l'offre ;
- L'Espagne s'impose comme l'un des marchés les plus dynamiques du continent. Le climat d'investissement y est toujours favorable au troisième trimestre grâce à une croissance stable ;
- Le marché néerlandais fait preuve d'une grande résilience face aux chocs économiques. La croissance s'y stabilise désormais à un rythme plus équilibré et pérenne ;
- Le marché irlandais montre lui aussi des signes de résilience d'où une attractivité confirmée auprès des investisseurs européens.

Perspectives du 4^e trimestre 2025 : profiter du cycle de reprise

Dans un marché européen encore contrasté, certaines régions montrent un potentiel de croissance significatif quand d'autres subissent encore les effets de l'inflation et d'un contexte politique incertain.

Un portefeuille diversifié permet de tirer parti de ces différences en misant sur des zones à fort potentiel comme l'Espagne (44% des investissements de la SCPI Upêka) ou les Pays-Bas (41% des investissements).

Dans ces pays, les fondamentaux demeurent solides et en font des zones d'investissement prioritaires pour les semaines à venir. Le contexte d'investissement est quant à lui toujours plus exigeant, poussant à une sélectivité accrue des actifs étudiés à l'acquisition.

Votre SCPI Upêka, grâce à son ancrage européen, se positionne pour profiter des cycles des différents marchés, de leur solidité et de leur potentiel de rebond. Notre implantation locale nous permet de sélectionner rigoureusement les actifs et d'équilibrer nos investissements entre marchés matures et zones à croissance soutenue.



Jean-François Charrier
Directeur Général
Axipt Real Estate Partners

Les actualités du trimestre

Un nouveau site internet pour Upêka

Conçu pour offrir une expérience utilisateur optimisée, le nouveau site internet d'Upêka permet aux associés et partenaires d'accéder plus facilement à l'ensemble des informations et documents relatifs à la SCPI.

Parallèlement, la migration de notre système d'information vers notre nouvelle plateforme digitale s'est déroulée avec succès. Cette évolution contribue à simplifier la gestion quotidienne pour nos porteurs de parts et à renforcer la fiabilité de nos outils de suivi.

Une présence renforcée sur le terrain

Nos équipes étaient présentes au salon Patrimonia, qui s'est tenu les 24 et 25 septembre derniers à Lyon. Cette participation a permis de renforcer la visibilité d'Upêka auprès des conseillers en gestion de patrimoine et d'échanger avec de nombreux partenaires distributeurs autour des perspectives de développement de la SCPI.

Une collecte en hausse

Au 30 septembre 2025, la collecte d'Upêka affiche déjà un niveau supérieur à celui de l'ensemble de l'exercice 2024 (+8%), témoignant du dynamisme de la SCPI et de la confiance renouvelée de ses associés.

La capitalisation atteint quant à elle désormais près de 38 millions d'euros avec plus de 1400 associés à fin septembre 2025.

Des fondamentaux financiers solides

Depuis son lancement en 2023, le taux d'occupation financier se maintient à 100 %, illustrant la qualité du portefeuille et la pertinence de la stratégie d'investissement mise en œuvre.

La SCPI reste par ailleurs très faiblement endettée. La dette ne représente que 3,2% de la valeur hors droit du patrimoine estimée au 30 septembre.

Merci pour votre confiance

+ 2,41%

Évolution de la valeur de reconstitution au 1^{er} semestre

+ 2,77%*

Écart entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription.



* Un écart positif indique un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution, traduisant une éventuelle réserve de valeur. Cet écart n'est toutefois pas une garantie de performance future ni de revalorisation de parts.



upêka

Les chiffres clés au 30.09.2025



37 546 200 €

Capitalisation

36 341 700 €

Collecte brute à fin 3T 2025



12

Actifs immobiliers

4

Pays européens

1 457

Associés

0

Parts en attente de retrait

100%

TOF⁽¹⁾

7,67%

Taux moyen de rendement
à l'investissement

+3,46%

Évolution de la valeur de
réalisation⁽²⁾

3,14%

Dettes et autres
engagements⁽³⁾



2,42 €

Acompte brut⁽⁴⁾ de
fiscalité étrangère
T3 2025

1,77 €

Acompte net⁽⁴⁾ de
fiscalité étrangère
T3 2025*

⁽¹⁾ Taux d'occupation financier.

⁽²⁾ Constatée sur le 1^{er} semestre 2025. La prochaine actualisation aura lieu à la fin du 2^{ème} semestre de ce même exercice.

⁽³⁾ Selon la définition de l'ASPIM, il s'agit du rapport entre le total des dettes financières et autres engagements financiers d'un fonds immobilier; et la valeur totale de son patrimoine (actifs immobiliers et autres)

⁽⁴⁾ Par part en pleine jouissance. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

PGA 2024⁽¹⁾
7,96%

upêka Distribution

Avertissements

L'objectif de performance n'est pas garanti, le taux de distribution peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des conditions économiques, de la performance des actifs sous jacents ou encore des décisions de gestion. La SCPI ne garantit pas la protection du capital.



Acompte du 3^e trimestre⁽²⁾

■	2,42 €
	Brut de fiscalité étrangère
	(0,65€)
	Impôt étranger prélevé à la source, supporté par votre SCPI et déductible en France ⁽³⁾ .
■	1,77 €
	Net de fiscalité étrangère

Le 3^{ème} acompte trimestriel net est sensiblement équivalent à celui du trimestre précédent à 1,77€/part.

Cumul acomptes des 1^{er} et 2^e trimestres⁽²⁾

■	6,17 €
	Brut de fiscalité étrangère
	(1,86 €)
	Impôt étranger prélevé à la source, supporté par votre SCPI et déductible en France ⁽³⁾ .
■	4,31 €
	Net de fiscalité étrangère

Le versement des dividendes n'est pas garanti et reste conditionné au vote de l'Assemblée Générale.



Janvier 2026
Prochain versement prévisionnel des dividendes

(1) Il s'agit de la Performance Globale Annuelle venant remplacer le TRI sur 1 an comme indicateur de performance globale

(2) Par part en pleine jouissance.

(3) Pour en savoir plus, voir « Fiscalité » page 14.

upêka

Rappel : Performances et valeurs de la société



7,96%⁽¹⁾

Taux de distribution brut de
fiscalité étrangère 2024

205,70 €

Valeur de reconstitution
au 30.06.25
+2,41% sur 6 mois

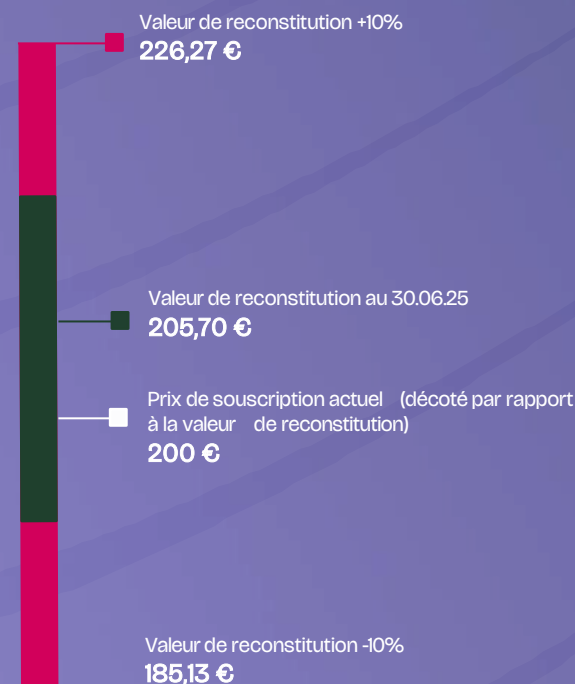
6,50%

TRI cible sur 10 ans⁽²⁾

184,89 €

Valeur de réalisation au
30.06.25
+3,46% sur 6 mois

Tunnel de valeur de reconstitution



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

(1) Par part en pleine jouissance. Dividende brut de fiscalité étrangère selon l'ASPIM. Equivalent au PGA sur la même période.

(2) Le TRI de la SCPI Upêka est calculé en intégrant les revenus bruts distribués. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

upêka

Marché des parts

Au troisième trimestre

3 966 800 €

Collecte brute

0

part en attente de retrait

19 834

parts nouvelles émises

Cumulées depuis la création

36 341 700 €

Collecte brute

187 731

Parts émises en circulation net
de retraits⁽¹⁾

+ 325

Associés

Une collecte en progression

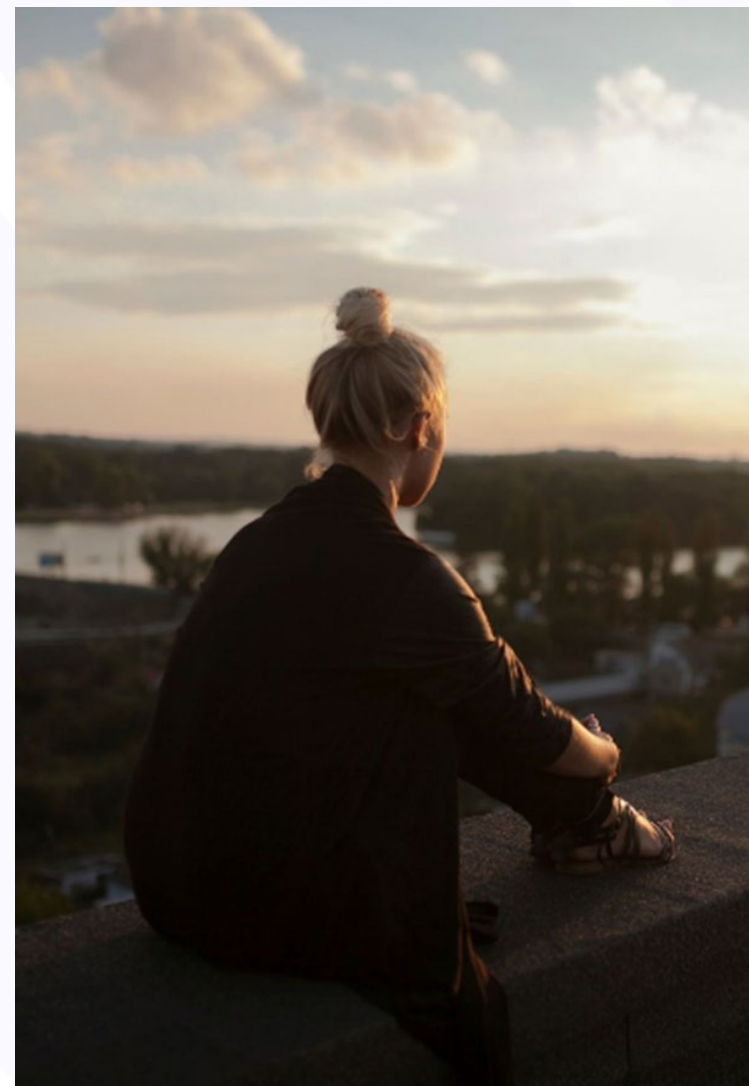
La collecte brute s'est montrée dynamique sur le 3^e trimestre en doublant par rapport au trimestre précédent, atteignant ainsi environ 4M€.

Cette collecte va prochainement être utilisée pour acquérir de nouveaux actifs relatifs pour le fonds qui devraient permettre d'améliorer durablement la performance d'Upêka.

quant à lui de progresser (de l'ordre de 9% sur un trimestre et près de 30% depuis le début de l'année) ce qui démontre l'attractivité de votre SCPI.

Aucune part n'est en attente de retrait sur ce trimestre comme sur les trimestres précédents.

Le nombre de parts en jouissance continue



(1) Comprends les parts n'étant pas encore entrées en jouissance et celles déjà en jouissance

upêka

Patrimoine immobilier au 30.09.2025



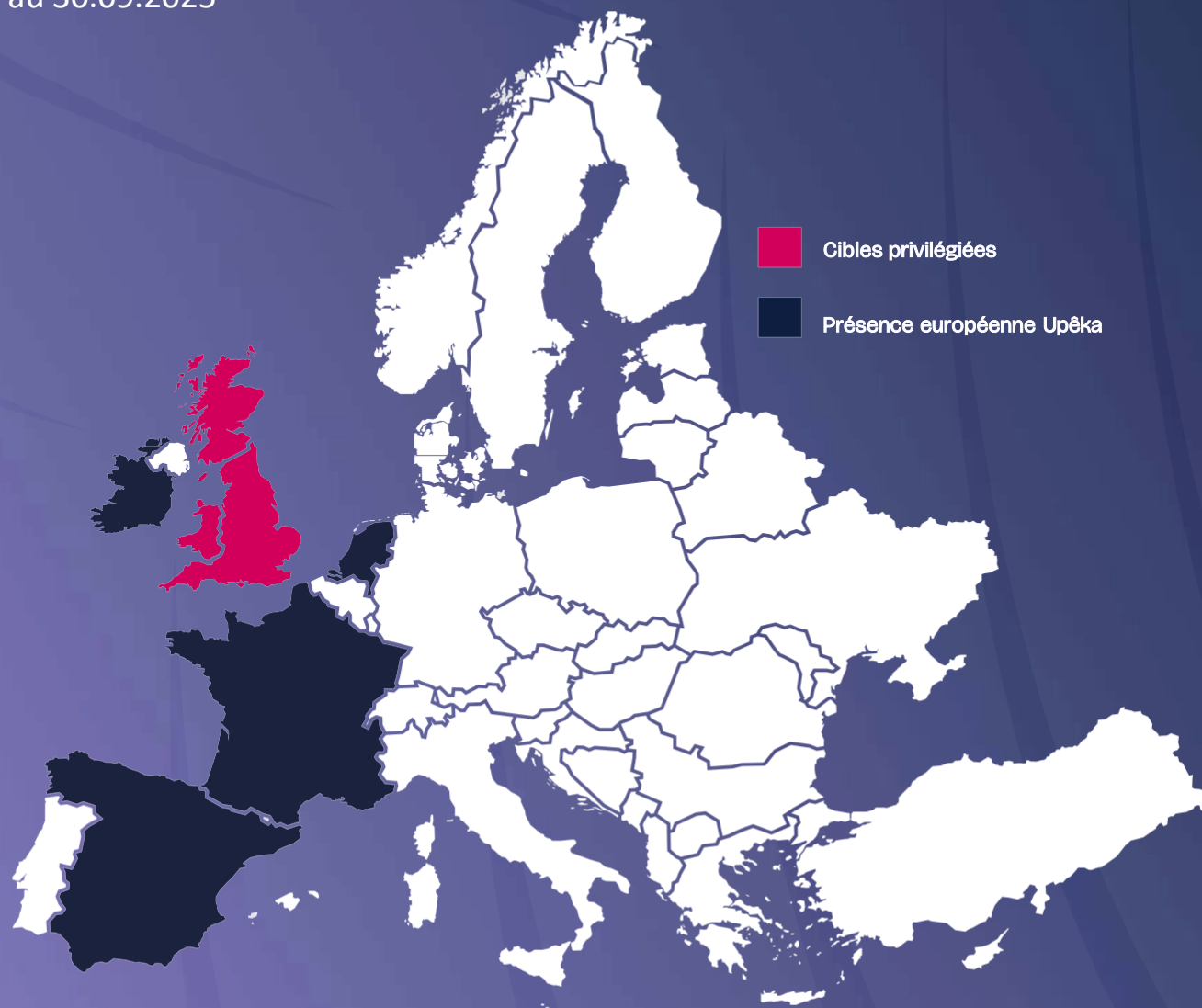
12
immeubles



4
pays européens

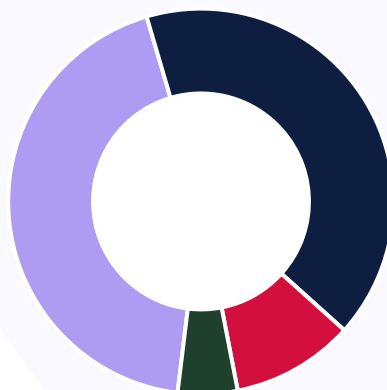
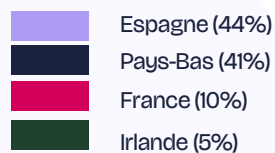


29,07 M€
investis



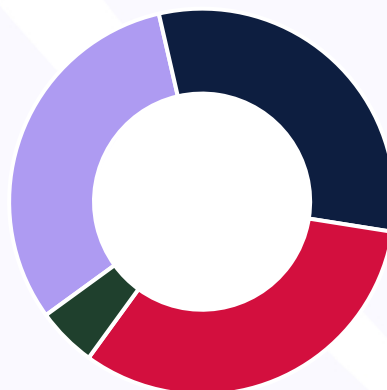
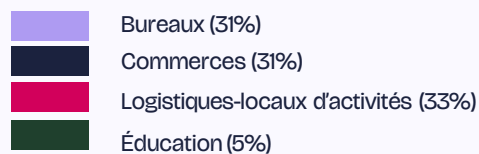
upêka

Un patrimoine européen



31,10M€⁽¹⁾

Valeur estimée des actifs
au 30.09.2025



Dernière acquisition



Pays-Bas - Zierikzee

Superficie totale du bien
4 971 m²

Rendement acte en main
8,17%

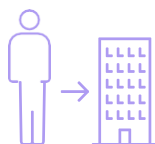
Durée du bail
10 ans (ferme)

Cette acquisition a été réalisée durant la période estivale le 8 août dernier. Il s'agit d'une opération de « sales & lease back » sur un actif de bureaux et locaux d'activité situé à proximité de Rotterdam. La prise à bail est effectuée par une entreprise de premier plan spécialisée dans le moulage de produits plastiques sur-mesure pour diverses industries. Le site regroupe leur siège historique ainsi que des unités de production. Cette acquisition vient renforcer la présence de votre SCPI aux Pays-Bas tout en équilibrant l'exposition entre les 3 grandes typologies d'actif du portefeuille.

(1) Cette valeur inclut la valeur nette comptable de la dernière acquisition réalisée durant le trimestre.

upêka

Situation locative

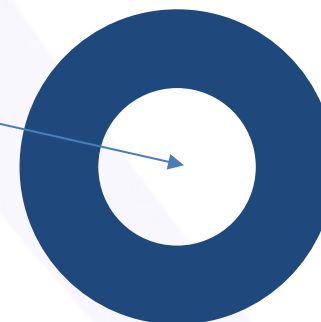


100 %

Taux d'occupation financier

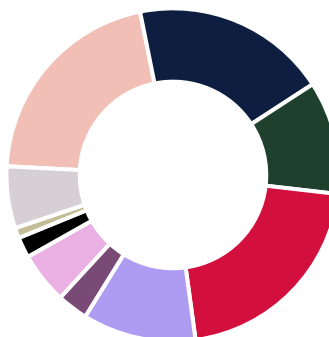
100 %

Taux d'occupation physique⁽¹⁾
sur un parc immobilier
représentant 28 169 m²



- FRANCHISE
- TRAVAUX
- ARBITRAGE
- VACANCE REELLE
- OCCUPATION REELLE

Répartition des revenus locatifs par
secteur d'activités (en % des loyers)



- Santé et laboratoire (21%)
- Services bien-être (19%)
- Architecture et design (11%)
- Logistiques-entrepôt (21%)
- Technologie et audiovisuel (11%)
- Commerce de bouche (3%)
- Alimentaire (5%)
- Commerce et proximité (2%)
- Assurance et finance (1%)
- Éducation (6%)



14,8 ans

WALT ⁽²⁾

8,3 ans

WALB ⁽²⁾

(1) Cet indicateur n'est pas comparable entre SCPI.

(2) Voir la définition page 15 « Glossaire ».

upêka Label ISR



REPUBLIC FRANÇAISE

La SCPI Upêka a obtenu le label ISR en septembre 2024. De plus le fonds est classé article 8 du règlement SFDR ⁽¹⁾.

Sa stratégie ISR repose sur les trois piliers ESG (Environnement, Social et Gouvernance).

À 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.



(1) Sustainable Finance Disclosure Regulation.

upêka

Caractéristiques principales

SCPI diversifiée à 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

Minimum de souscription

1 part soit un minimum de 200 euros (prix par part), prime d'émission incluse pour toute nouvelle souscription.

Pour la mise en place des versements programmés, il est nécessaire de détenir en pleine propriété minimum une part.

Souscription en démembrement de propriété

Nous tenons à votre disposition des clés de démembrement pour des durées de 3 à 20 ans.

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^e 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.

Frais

Commission de souscription : 0 %

Commission de gestion annuelle : 15 % HT soit 18 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du montant des flux locatifs.

Commission d'acquisition d'actifs immobiliers : 5 % HT soit 6 % TTC (au taux de TVA en vigueur).

Commission de cession d'actifs immobiliers : 5 % TTC (au taux de TVA en vigueur) maximum. La commission de cession est perçue uniquement en cas de plus-value constatée sur la cession - Voir les Statuts de la SCPI Upêka.

Frais de sortie (retrait de part) : 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 : il n'est pas appliqué 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.

upêka

Fiscalité

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.

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 entre dans le calcul du taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France.
- Soit, imposés en France, tout en ouvrant droit à un crédit d'impôt égal soit à l'impôt français correspondant à ces revenus, soit à l'impôt étranger effectivement payé.

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.

Chaque année, Axitit Real Estate Partners fournit aux investisseurs tous les éléments nécessaires 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).





Glossaire

Capitalisation

C'est la taille de la SCPI. Elle se calcule simplement : on multiplie le nombre de parts en circulation par le prix d'une part. Cela donne une idée de l'envergure de la SCPI.

Délai de jouissance

Lorsque vous investissez, vos parts ne commencent pas à générer de revenus immédiatement. Le délai de jouissance correspond à cette période d'attente entre la souscription et le moment où vos parts commencent à produire des dividendes.

Taux de rendement interne (TRI)

Le TRI mesure la performance réelle de votre placement sur toute sa durée. Il prend en compte les loyers perçus, l'évolution du prix de la part, ainsi que les frais liés à l'investissement. C'est un indicateur global de rentabilité.

Performance Global Annuelle (PGA)

Selon l'ASPIM, la Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable comme Upêka. Il vient remplacer le TRI sur 1 an comme indicateur de performance globale.

Taux de distribution

C'est le ratio entre le revenu brut versé par part sur une année (dividendes + éventuelles plus-values) et le prix d'une part au 1er janvier de cette même année. Il donne une première indication sur la capacité de la SCPI à générer du revenu. Exemple Upêka 2025 : dividende rapporté au prix de souscription de 200 € au 01/01/2025.

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur totale du patrimoine immobilier (estimée par un expert indépendant), à laquelle on ajoute les actifs financiers détenus par la SCPI, une fois ses dettes déduites. C'est une estimation « à un instant T » de la valeur nette du portefeuille.

Valeur de retrait

C'est le montant que vous pourriez récupérer si vous vendiez vos parts. Elle correspond au prix de souscription, diminué des frais d'entrée.

Exemple pour Upêka : la valeur de retrait après 6 ans de détention est égale au prix de souscription. Pour une sortie avant 6 ans, voir les pénalités de retrait anticipées dans les informations utiles.

Valeur de reconstitution

Elle représente le coût théorique pour recréer le patrimoine actuel de la SCPI : biens immobiliers, frais d'acquisition, trésorerie et dettes inclus. Elle sert de repère pour évaluer si le prix d'une part est en ligne avec la valeur réelle des actifs.

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). Plus il est proche de 100 %, mieux c'est !

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 prochaine possibilité de sortie (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.

Vous avez des questions ?
Prenez contact avec nos équipes

01 89 16 07 50

contact@axipit.com

**Suivez en temps réel l'actualité de
votre SCPI**



axipit

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.



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE