axipit

upêka

MAKE
THE MOST
OF YOUR
INVESTMENT

Bulletin trimestriel d'information

2e trimestre 2025

Valable du 1er juillet au 30 septembre 2025

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • Label ISR

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 Penthievre, 75008 Paris. Elle a obtenu le visa de l'AMF 23-05 en date du 21 juillet 2023.

Elle est gérée par Axipit 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'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. D'autre part, la fiscalité applicable à cet investissement est susceptible d'évoluer dans le temps.

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 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, le DIC.

Édito
L'immobilier en Europe

Alors que les espoirs d'un redressement marqué du marché immobilier européen se confirment progressivement, la reprise reste contrastée selon les pays, les actifs et les segments.

Dans ce contexte exigeant, Upêka tire son épingle du jeu grâce à une stratégie claire : cibler des actifs de taille moyenne, durables et bien situés, offrant une rentabilité attractive, dans des marchés européens porteurs.

Un environnement européen propice aux opportunités sélectives

Si les volumes d'investissement restent inférieurs à leur moyenne de long terme, les signaux positifs se multiplient :

- la **baisse des taux d'intérêt**, amorcée ou anticipée dans plusieurs pays, redonne progressivement confiance aux investisseurs ;
- certains marchés affichent une résilience remarquable, notamment aux Pays-Bas, en Irlande ou en Espagne, grâce à une demande locative soutenue et des fondamentaux solides ;
- les **actifs tertiaires à forte valeur d'usage** (logistique urbaine, bureaux rénovés, commerces locaux) conservent leur attractivité, surtout lorsqu'ils sont bien situés et gérés activement.

Ce contexte crée un **terrain favorable pour la SCPI Upêka** dont l'objectif est de se positionner sur des actifs offrant du **rendement, de la visibilité locative**, et **des marges de valorisation**, dans des marchés dynamiques.

Perspectives du 2e semestre 2025

L'investissement immobilier européen devrait croître à mesure que les attentes des acheteurs et des vendeurs convergent et que des prix plus stables permettent aux investisseurs de **sécuriser leurs rendements**.

L'investissement à l'international continuera **d'apporter d'autres avantages** comme des baux plus longs, des rendements supérieurs, une plus grosse profondeur de marché et des processus d'acquisitions plus courts.

Dans ce contexte, votre SCPI Upêka continue de **privilégier la diversification hors de France** pour accéder à des pays à plus forte croissance. Notre implantation partout en Europe et l'hétérogénéité des marchés immobiliers nous permettent de saisir les opportunités offertes dans différents pays avec un portefeuille toujours plus équilibré et diversifié.



Jean-François Charrier
Directeur Général
Axipit Real Estate Partners

upêka

Les actualités du trimestre

Une gestion active, au plus près des actifs

Au cours du 2e trimestre, notre équipe a poursuivi son travail de terrain :

- **signature d'un nouveau bail** sur l'actif situé à Fosses, en France, améliorant la durée moyenne des engagements locatifs du portefeuille ;
- **achèvement des travaux** et **installation du locataire** dans notre actif irlandais acquis récemment ;
- **taux d'occupation maintenu à 100 % sur le portefeuille** grâce à une gestion proactive et une sélection rigoureuse des locataires.

Parallèlement, notre **plateforme digitale de souscription et de suivi,** déployée progressivement depuis le printemps, monte en puissance. Elle offrira d'ici la rentrée à chaque associé **plus de simplicité, de fluidité et de transparence** dans son parcours d'investissement.

Une dynamique en place, des fondamentaux renforcés

La valeur de reconstitution des parts a été réévaluée à la hausse à fin juin, traduisant la solidité intrinsèque du patrimoine. Cette mise à jour crée une **décote de près de 3 %** entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution, au bénéfice des souscripteurs actuels.

Une SCPI de conviction tournée vers l'avenir

La SCPI Upêka s'est construite avec l'ambition d'offrir à ses associés une **épargne immobilière performante, sélective et durable.**

À mi-année, **nous restons pleinement mobilisés** pour identifier les opportunités les plus prometteuses dans un marché en mutation. Grâce à notre maillage européen et notre approche de terrain, nous poursuivons nos investissements tout en restant rigoureux et sélectifs dans nos différentes acquisitions.

À découvrir prochainement : un nouveau site internet pour votre SCPI (fin de 3e trimestre).

Merci pour votre confiance

+ 2,41%
Évolution de la valeur de reconstituton au 1er 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 30.06.2025

33 633 400 €
Capitalisation

4 494 000 €
Collecte brute S1 2025

11
Actifs immobiliers

4
Pays européens

1 132
Associés

0
Parts en attente de retrait

100%
TOF[1]

7,61%
Taux moyen de rendement à l'investissement

+3,46%
Évolution de la valeur de réalisation au S1 2025

3,14%
Dettes et engagements immobiliers sur l'actif

3,16 €
Acompte brut[2] de fiscalité étrangère T2 2025

1,79 €
Acompte net[2] de fiscalité étrangère T2 2025*

[1] Taux d'occupation financier
[2] Par part en pleine jouissance. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

2025
Objectif de distribution non garanti
7 %

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 performances des actifs sous jacents ou encore des décisions de gestion. La SCPI ne garantit pas la protection du capital.



upêka

Distribution

Acompte du 2e trimestre(1)

3,16 €
Brut de fiscalité étrangère

(1,38 €)
Impôt étranger prélevé à la source, supporté par votre SCPI et déductible en France (2).

1,79 €
Net de fiscalité étrangère

Acompte du 1er trimestre(1)

3,00 €
Brut de fiscalité étrangère

(0,48 €)
Impôt étranger prélevé à la source, supporté par votre SCPI et déductible en France (2).

2,52 €
Net de fiscalité étrangère

Comme vous pouvez le constater, le deuxième acompte trimestriel net est inférieur à celui du premier trimestre.

Ce décalage est sans effet sur l'objectif pour 2025 du taux de distribution maintenu à 7%.

Néanmoins, nous avons été amenés à comptabiliser une provision significative liée à des impôts étrangers sur les actifs situés aux Pays-Bas.

Cette provision, bien qu'exigible selon les règles fiscales locales, ne reflète pas une baisse de la rentabilité des actifs eux-mêmes, mais constitue un ajustement comptable ponctuel.

Par conséquent, la performance nette distribuable du 2e trimestre s'en trouve réduite, tandis que la performance brute d'exploitation des actifs reste solide et conforme à nos attentes.

Nous tenons à souligner que cette situation est exceptionnelle et ne remet pas en cause la qualité ni la dynamique locative du patrimoine.

Octobre 2025
Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes

(1) Par part en pleine jouissance. (2) Pour en savoir plus, voir « Fiscalité » page 14.

upêka

Performances et valeurs de la société au 30.06.2025

7%
Objectif de taux de distribution de fiscalité étrangère 2025

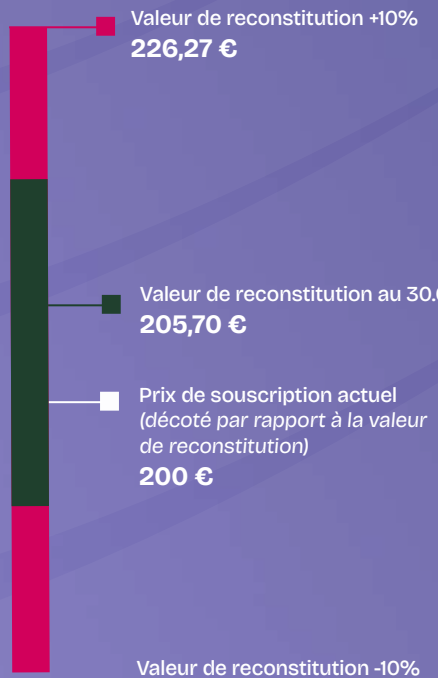
205,70 €
Valeur de reconstitution au 30.06.25
+2,41% sur 6 mois

6,50%
TRI cible sur 10 ans(1)

184,89 €
Valeur de réalisation au 30.06.25
+3,46% sur 6 mois

7,96%(2)
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2024

Tunnel de valeur de reconstitution



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.
(1) 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.
(2) Par part en pleine jouissance. Dividende brut de fiscalité étrangère selon l'ASPIM.

upêka

Marché des parts

Au deuxième trimestre

1 770 600 €	0	8 853
Collecte brute	part en attente de retrait	parts nouvelles émises

Cumulées depuis la création

33 633 400 €	168 167	1 132
Collecte brute	parts nouvelles	associés

La collecte brute réalisée depuis le début l'année s'élève à près de 4,5 millions d'euros. Réalisée auprès d'épargnants particuliers, celle-ci devrait très prochainement être employée pour l'acquisition d'un nouvel actif situé en Europe.

L'option versements programmés, désormais disponible à partir de 50 euros par mois

Un nouveau parcours digital de souscription est désormais disponible. Il ouvre la possibilité à tout associé ou nouvel investisseur détenant au moins une part en pleine de propriété de mettre en place dès 50 euros par mois, une épargne régulière.

N'hésitez pas à contacter votre conseiller pour mettre en place l'option versements programmés.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité. Pour tout nouvel investissement, veuillez vous reporter aux risques associés décrits dans le DIC ou la note d'information.



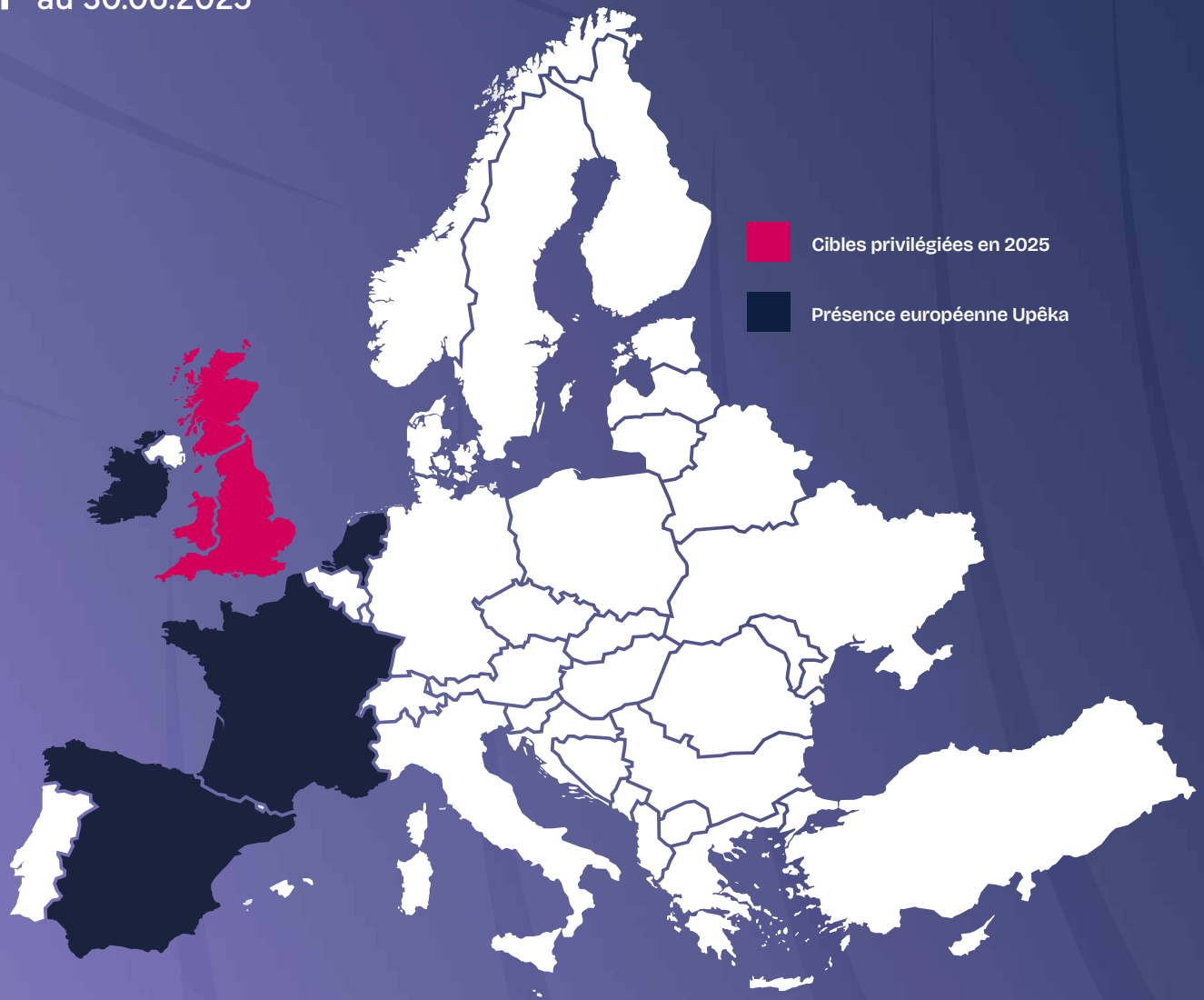
upêka

Patrimoine immobilier au 30.06.2025

11
immeubles

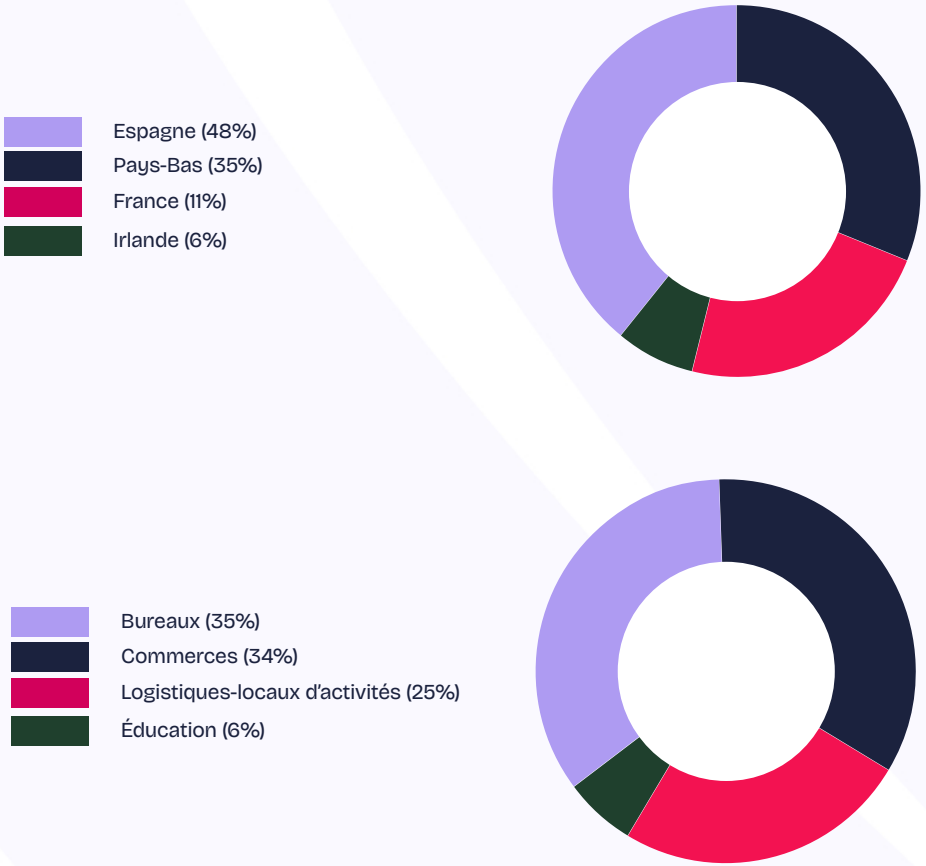
4
pays européens

26,02 M€
investis



upêka

Un patrimoine européen



Dernière acquisition



Irlande - Dublin

Superficie totale du bien
465 m²

Rendement acte en main
En phase avec le taux moyen du portefeuille

Durée du bail
10 ans (ferme)

Cette acquisition présentée au trimestre dernier a été signée en avril. Pour rappel, il s'agit d'un actif en périphérie de Dublin pris à bail par un acteur reconnu de la petite enfance. Cette acquisition élargit la présence d'Upêka en Europe et renforce également sa stratégie de diversification au plan sectoriel.

upêka

Situation locative

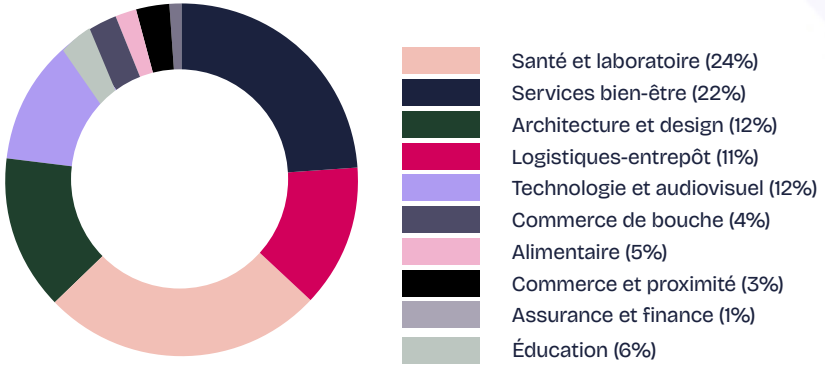
100 %
Taux d'occupation financier

100 %
Taux d'occupation physique

14,6 ans
WALT [1]

8,3 ans
WALB [1]

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



France : commerces à Fosses
Un nouveau commerçant a repris le fonds de commerce de l'ancien locataire, donnant lieu à un acte de renouvellement du bail. Le loyer reste identique avec une durée résiduelle moyenne jusqu'à résiliation plus importante.

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

upêka

Label ISR

La SCPI Upêka a obtenu le label ISR en septembre 2024. Le fonds est donc article 8 SFDR.

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.



upêka

Caractérisques 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 : 1er jour du 5e 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, Axipit 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.

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 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.

upêka

MAKE
THE MOST
OF YOUR
INVESTMENT

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.

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE •
Label ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE