

upêka
MAKE
THE MOST
OF YOUR
INVESTMENT

Bulletin trimestriel
d'information

4^e trimestre 2025

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



🇫🇷 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 CPI20230005 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 24 mars 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

Upêka, au cœur d'un marché immobilier européen plus sélectif

Un retour progressif de la confiance des investisseurs

La fin de l'année 2025 marque une étape importante pour les marchés immobiliers européens. Après une période prolongée d'ajustement, le cycle qui s'amorce se caractérise par une meilleure lisibilité des conditions de marché, tant sur le plan économique que financier. Si les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques demeurent, les fondamentaux immobiliers se renforcent progressivement, favorisant un retour mesuré de la confiance des investisseurs.

Au cours du quatrième trimestre, Upêka a continué de déployer ses capitaux en Europe, notamment à travers deux opérations en sale & lease back aux Pays-Bas et en France.

Upêka : une stratégie paneuropéenne active

L'année 2025 a également été marquée par une convergence progressive des attentes entre vendeurs et acquéreurs, facilitant la reprise des transactions sur certains marchés européens. Cette évolution confirme la pertinence d'une stratégie paneuropéenne, capable de capter les opportunités là où les fondamentaux sont les plus solides.

Soutenue par l'expertise des équipes d'Axipit Real Estate Partners et par l'appui du réseau immobilier paneuropéen du groupe Catella, la SCPI Upêka poursuit sa diversification géographique, tout en maintenant sa discipline dans la sélection des actifs.

L'augmentation du prix de part intervenue en fin de trimestre s'inscrit quant à elle dans une logique de valorisation du portefeuille. Cela permet de refléter dans le prix de la part la valeur du patrimoine constituée au bénéfice des associés.

Perspectives 2026 : confirmer la trajectoire

Dans un environnement où la sélectivité reste de mise, la gestion d'Upêka privilégie des investissements offrant un couple rendement/risque équilibré, une visibilité locative élevée et un potentiel de création de valeur à long terme.

En 2026, les marchés immobiliers européens devraient évoluer dans un cadre de croissance modérée mais plus stable, portés par une inflation contenue et des conditions de financement plus prévisibles.

Dans ce contexte, la création de valeur reposera avant tout sur la qualité intrinsèque des actifs et sur une gestion active, attentive aux enjeux économiques, locatifs et aux aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance.



Jean-François Charrier
Directeur Général
Axipit Real Estate Partners

Les actualités du trimestre

Une revalorisation à la hausse du prix de part

Comme vous avez pu le constater, la fin du trimestre s'est conclue par une revalorisation du prix de part de 3 % qui a pris effet le 31 décembre 2025, passant de 200 € à 206 €.

Cette revalorisation s'inscrit dans la continuité de l'évolution positive des valeurs d'expertise du patrimoine, qui se répercute dans l'augmentation de la valeur de reconstitution. Cette décision vient donc refléter l'appréciation du portefeuille immobilier dans le cadre de la stratégie d'investissement mise en œuvre.

Axipit Real Estate Partners reste pleinement mobilisée pour poursuivre cette dynamique, avec pour objectif de pérenniser la performance en créant de la valeur sur le long terme au bénéfice des associés.

Une accélération des investissements

Deux nouvelles acquisitions intègrent le patrimoine d'Upêka au 4T 2025 : des actifs de logistique en France et aux Pays-Bas, pour un montant unitaire moyen de 3 M€ acte en main.

Une collecte en hausse

Le dernier trimestre de 2025 a permis une légère progression de la collecte avec plus de 4 millions d'euros, portant la collecte brute annuelle à 13 millions d'euros, soit un niveau supérieur à celui de l'année 2024.

Après deux exercices complets, votre SCPI compte 1650 associés et sa capitalisation dépasse désormais les 40 millions d'euros.

Un endettement maîtrisé

La SCPI reste toujours faiblement endettée. La dette représente 2,71 % (cf. slide 5) de la valeur hors droit du patrimoine estimée au 31 décembre 2025. Pour 2026, nous envisageons d'actionner ce levier progressivement afin de capter de nouvelles opportunités et faire bénéficier à la SCPI d'un socle de revenus locatifs supplémentaires.

+ 4,06 %

Évolution des valeurs d'expertise à périmètre constant sur un an

+ 7,71 %

Écart constaté entre la valeur d'acquisition hors droit du patrimoine et la dernière valorisation du patrimoine

+ 2,73 %

Évolution de la valeur de reconstitution sur un an

+ 0,12 %*

Écart résiduel entre la dernière valeur de reconstitution et le nouveau 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.

Les chiffres clés au 31.12.2025



41 691 598 €

Capitalisation

40 524 800 €

Collecte brute cumulée
depuis la création



14

Actifs immobiliers

4

Pays européens

1 650

Associés

0

Part en attente de retrait

100 %

TOF⁽¹⁾

7,85 %

Taux moyen de rendement
à l'investissement



2,71 %

Ratio d'endettement⁽²⁾

2,51 %

Dettes et autres
engagements⁽³⁾



11,42 €

Somme des acomptes bruts⁽⁴⁾ de
fiscalité étrangère en 2025

8,45 €

Somme des acomptes nets⁽⁴⁾ de
fiscalité étrangère en 2025

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

⁽¹⁾ Taux d'occupation financier (cf. la définition dans le glossaire)

⁽²⁾ Ratio d'endettement : Ratio correspondant au montant total des dettes de la SCPI rapporté à la valeur totale du patrimoine immobilier

⁽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.

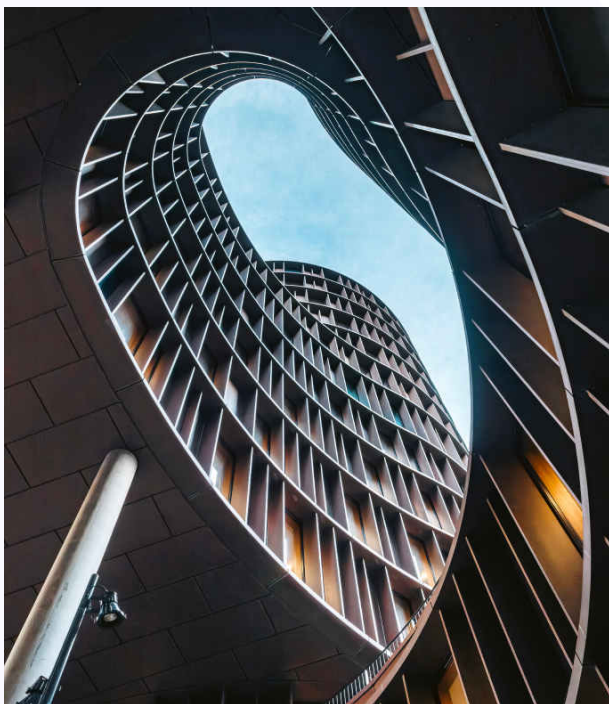
Distribution

Acompte du 4^e trimestre⁽¹⁾

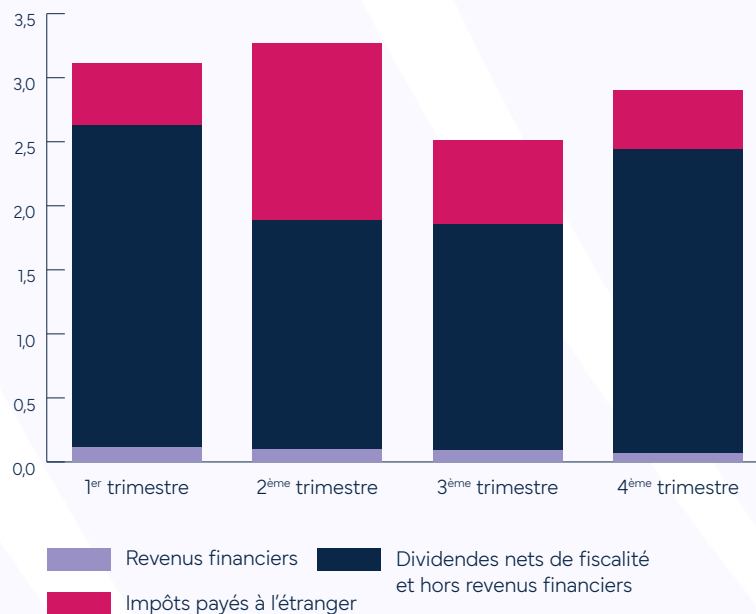
—■ **2,83 €**
Brut de fiscalité étrangère

(0,46 €)
Impôt étranger prélevé à la source,
supporté par votre SCPI et déductible
en France⁽¹⁾.

—■ **2,37 €**
Net de fiscalité étrangère



Distribution des dividendes en 2025



4,22 %⁽¹⁾

Taux de distribution net de
fiscalité étrangère 2025

Le 4^e acompte s'inscrit en amélioration par rapport aux deux trimestres précédents, lesquels avaient été impactés par l'abandon de deux opérations d'investissement, sans possibilité de réallocation immédiate. Si le niveau de distribution se redresse par rapport au 3T 2025, il n'est pas encore revenu pleinement dans les proportions attendues à long terme.

La performance nette sur le trimestre s'établit à 4,74 % soit 5,67 % de performance brute. Le versement des dividendes n'est pas garanti et reste conditionné au vote de l'Assemblée Générale.

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

(1) Par part en pleine jouissance.

Cette évolution positive traduit néanmoins les actions correctrices menées et marque le redressement progressif du rendement soutenu par un meilleur déploiement des capitaux dans des actifs relatifs.



Fin avril 2026

Prochain versement prévisionnel des dividendes

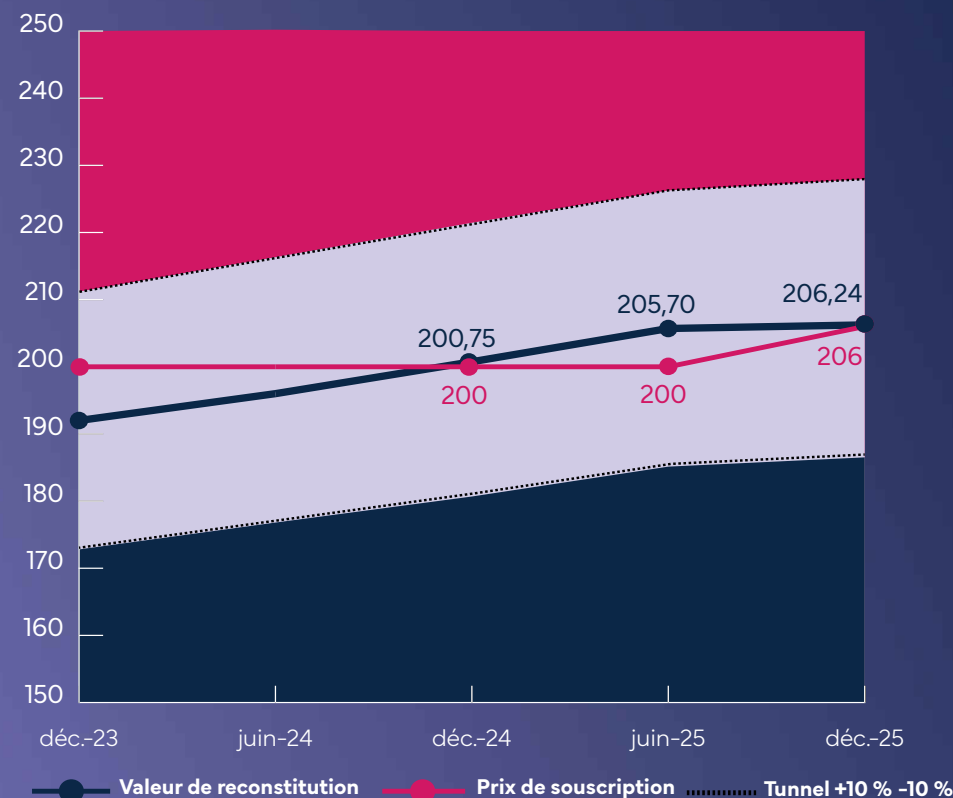
Performance annuelle et valeurs de la société sur 2025



5,71 %⁽¹⁾ Taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2025	206,24 € Valeur de reconstitution au 31.12.2025 + 2,73 % sur un an
7,26 % TRI depuis l'origine ⁽²⁾ 6,50 % TRI cible sur 10 ans ⁽²⁾	206 € Nouveau prix de part à compter du 31.12.2025 + 3 % par rapport à l'ancien prix fixé à 200 €
PGA 2025⁽³⁾ 8,71 %	36 833 788 € Valorisation du patrimoine HD au 31.12.2025 + 4,06 % à périmètre constant

Avertissement

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.



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.

(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.

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

Focus sur le marché des parts

Au quatrième trimestre

4 183 100 €

Collecte brute

+ 193

Associés

20 915,50

Parts nouvelles émises

Cumulées depuis la création

40 524 800 €

Collecte brute

208 458,50

Parts émises en circulation
nettes de retraits⁽¹⁾

0

Part en attente de retrait

Une accélération de la collecte

La collecte brute s'est améliorée au 4^e trimestre avec une accélération lors du dernier mois de l'année qui a permis de dépasser le seuil des 4 millions d'euros sur un trimestre et de 2 millions d'euros sur un seul mois, recueillant au 4^e trimestre 33 % de la collecte brute annuelle. Cette collecte va prochainement être investie pour soutenir la croissance et le développement d'Upêka.

Upêka dépasse les 40 millions d'euros de capitalisation, représentant désormais plus de 200 000 parts en circulation. Il est à noter qu'aucune part n'est actuellement en attente de retrait.



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



upêka

Patrimoine immobilier au 31.12.2025



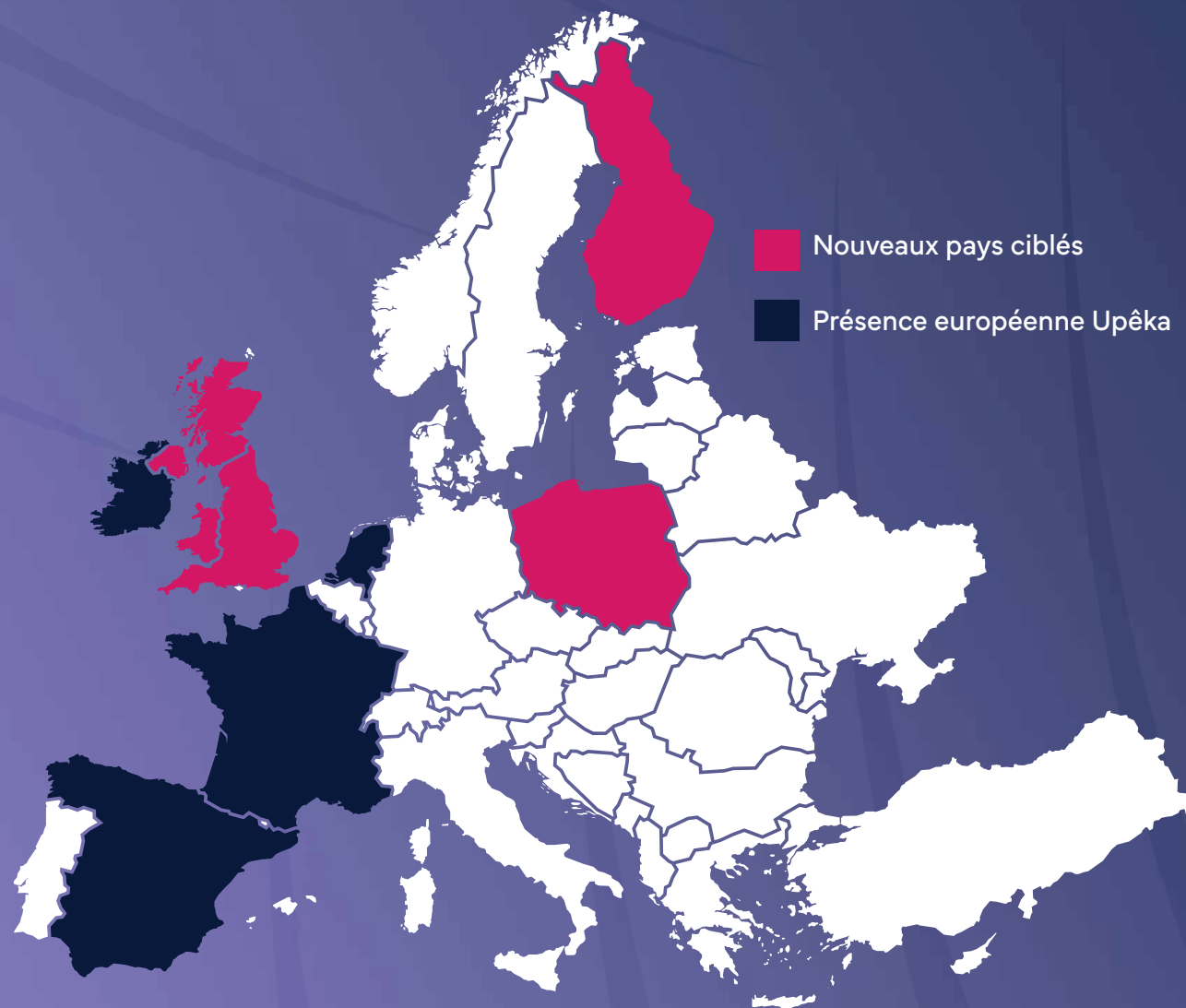
14
immeubles



4
pays européens

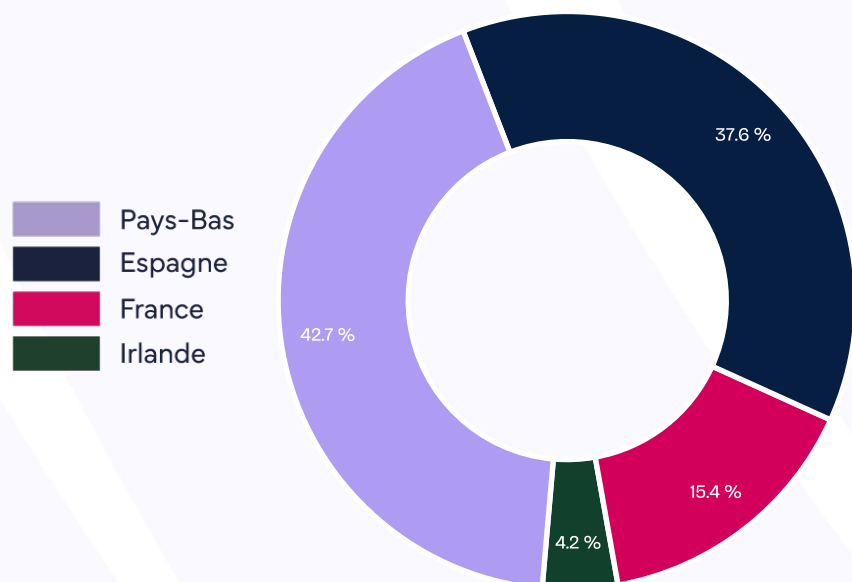


34,20 M€
investis

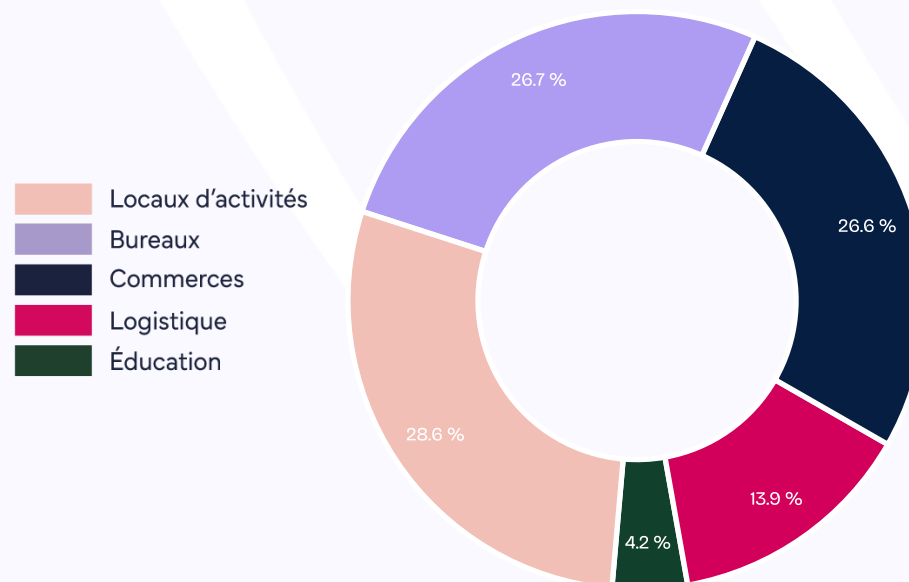


Un patrimoine européen et diversifié

Localisation des actifs



Typologie des actifs



36,83 M€⁽¹⁾

Valeur estimée des actifs au 31.12.2025

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

Stratégie d'investissement

Dernières acquisitions



Superficie totale du bien

8 558 m²

Rendement acte en main

10,17 %

Durée du bail

11 ans (ferme)

Upêka poursuit activement son développement en investissant en décembre 2025 dans un actif mixte bureaux / locaux d'activités à La Tourette, en France, à travers une stratégie d'investissement visant à renforcer le tissu industriel français. Ce bâtiment est loué à un fabricant français de mobilier médical, dont le site constitue le centre opérationnel stratégique de la société qui est en activité depuis 1947.



Superficie totale du bien

5 078 m²

Rendement acte en main

7,51 %

Durée du bail

6,6 ans (ferme)

Upêka se renforce en Europe et plus particulièrement aux Pays-Bas en se positionnant ici sur un actif mixte bureaux / locaux d'activités à Duiven. Ce bâtiment est entièrement loué à un opérateur de logistique présent sur le site depuis 1995, où il exploite son principal centre opérationnel. Cette opération s'inscrit dans une stratégie d'investissement fondée sur la diversification et la sélection d'actifs opérationnels offrant une visibilité locative durable.



Notre politique d'investissement

La SCPI Upêka a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié, tant par la typologie des actifs et des locataires que par leur localisation géographique, afin d'optimiser le potentiel de rendement sur le long terme.

Elle déploie une approche d'investissement opportuniste et disciplinée, ciblant des actifs offrant un couple rendement / risque attractif avec de bons fondamentaux.

La stratégie d'investissement vise la Zone Euro et l'Europe de l'Ouest en général (i.e. Royaume-Uni) en privilégiant des marchés établis ayant un cadre juridique et politique stable.

Upêka cible essentiellement des actifs de taille intermédiaire (de 1 M€ à 10 M€). La sélection des investissements repose avant tout sur l'usage de l'immeuble, la qualité de l'emplacement et la solidité du locataire, avec une attention particulière portée à la qualité des baux, au rendement immédiat et à la maîtrise des dépenses d'investissement notamment en matière de responsabilité sociétale et environnementale.



upêka

Situation locative au 31.12.2025

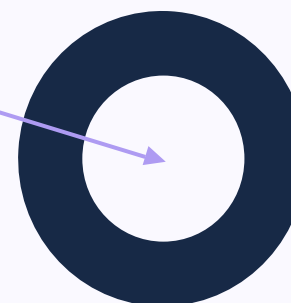


100 %

Taux d'occupation financier sur une base de loyers représentant plus de 3 M€ en année pleine

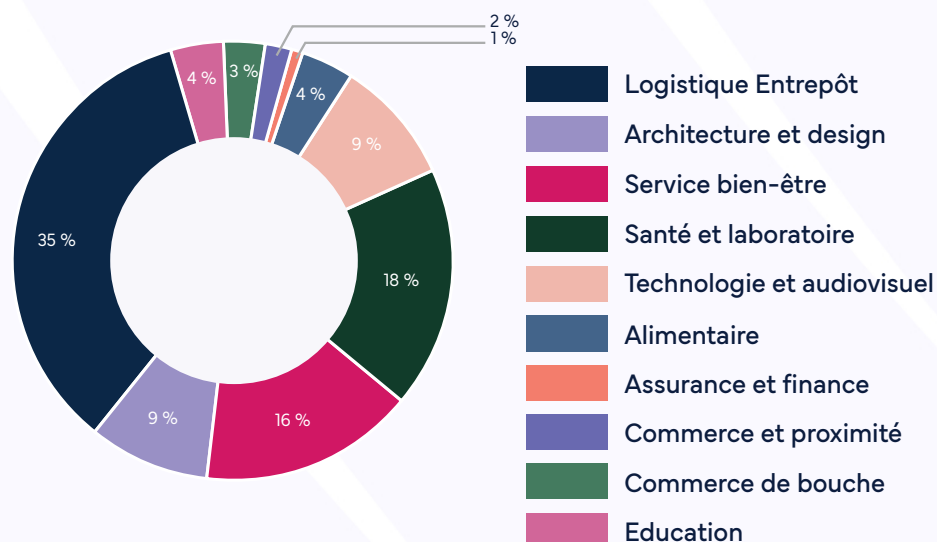
100 %

Taux d'occupation physique⁽¹⁾ sur un parc immobilier représentant 41 804,80 m² occupés par nos 17 locataires



- Occupation réelle
- Franchise
- Travaux
- Arbitrage
- Vacance réelle

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



13,8 ans
WALT⁽²⁾
8,2 ans
WALB⁽²⁾

upêka Label ISR



FR RÉPUBLIQUE 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.

Le premier audit de suivi s'est déroulé début septembre 2025. Le maintien du label a été confirmé par l'AFNOR (Association Française de Normalisation) le 7 octobre dernier.

La démarche ISR d'Upêka vise 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.



Caractéristiques principales

SCPI diversifiée à capital variable

Date de création : 19/06/2023

N° Visa AFM : CPI20230005

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 206 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 au minimum une part.

Souscription en démembrement de propriété



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 soient :

- Soit, exonérés d'impôts en France, mais entrent 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, Axiplit 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 upêka

Axipit Real Estate Partners est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro **GP-21000012** en date du 24 mars 2021. Axipit Real Estate Partners gère le fonds d'investissement Upêka. Upêka est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de visa AMF est **CPI20230005** obtenu en date du 21 juillet 2023.



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE