axipit

upêka

MAKE
THE MOST
OF YOUR
INVESTMENT

Bulletin trimestriel d'information

3e trimestre 2026

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

investissement socialement responsable
ISR
REPUBLIQUE 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 n° CPI20230005 le 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 24 mars 2021.

Avertissement et risques

L'acquisition de parts de la SCPI Upêka, gérée par 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 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 immeubles, de leurs valeurs locatives et du paiement effectif des 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 l'expiration d'une durée de détention 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 : des avancées importantes dans la gestion et le développement du patrimoine

Un marché qui offre de nouvelles opportunités

Le marché immobilier européen poursuit son ajustement dans un environnement qui demeure sélectif. Après plusieurs trimestres de correction des valeurs et de ralentissement des volumes d'investissement, certaines opportunités réapparaissent progressivement, avec des conditions d'acquisition redevenues plus favorables sur certains segments.

Dans ce contexte, la Société de Gestion maintient une approche disciplinée, fondée sur la sélectivité des investissements, la qualité locative des actifs et la maîtrise des conditions d'acquisition.

Une gestion active du patrimoine

Au cours des derniers mois, les équipes d'Axipit Real Estate Partners se sont mobilisées sur les principaux enjeux locatifs du portefeuille, avec pour priorité de préserver les intérêts de la SCPI et de consolider ses revenus. Les actions engagées ont permis plusieurs avancées, dont certaines se sont concrétisées postérieurement à la clôture du trimestre.

Poursuivre le déploiement des capitaux

Parallèlement, Upêka a poursuivi sa stratégie d'investissement et le déploiement de ses capitaux disponibles. Les opérations réalisées postérieurement à la clôture du trimestre participent à la diversification du patrimoine et à la constitution de nouveaux revenus locatifs.

Gestion locative, déploiement des capitaux et diversification du patrimoine restent ainsi au cœur des actions conduites par la Société de Gestion. Les équipes restent pleinement mobilisées pour poursuivre ce travail dans la durée.



upêka

Les actualités du trimestre

Gestion locative

La Société de Gestion a poursuivi au cours du trimestre les actions engagées sur les actifs de **La Tourette et d'Onda.**

Sur La Tourette, les démarches de relocation ont abouti, postérieurement à la clôture du trimestre, à **la signature fin octobre d'un nouveau bail commercial**. Cette relocation permettra de sécuriser à nouveau les revenus locatifs de l'actif après la période de franchise prévue au bail.

Sur Onda, la commercialisation de l'actif se poursuit au travers de deux mandats confiés à des intermédiaires spécialisés. La recherche d'un nouveau locataire demeure une priorité de la Société de Gestion.

Poursuite des investissements

Postérieurement à la clôture du troisième trimestre, Upêka a finalisé en octobre l'acquisition de **deux commerces situés à Paris**, pour un montant total de 7 M€ acte en main.

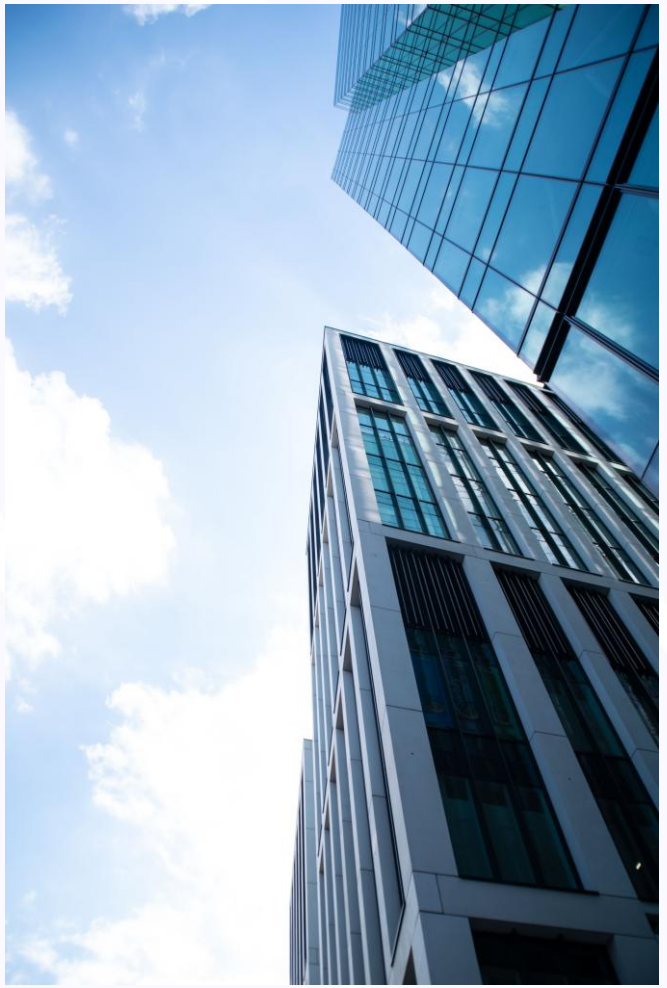
Ces acquisitions permettent de **déployer l'essentiel des capitaux disponibles de la SCPI**, tout en contribuant à la diversification géographique et locative de son patrimoine.

Ces actifs ayant été acquis en octobre, ils ne sont pas intégrés aux indicateurs du patrimoine arrêtés au 30 septembre 2026.

Rappel réinvestissement des dividendes

Depuis l'assemblée générale tenue en date du 30 juin 2026, la SCPI Upêka offre la possibilité à ses associés de réinvestir trimestriellement les dividendes perçus.

Les associés qui le souhaitent peuvent opter pour le **réinvestissement trimestriel de tout ou partie de leurs dividendes** dans de nouvelles parts d'Upêka, selon les modalités prévues par la documentation de la SCPI.



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

upêka

Les chiffres clés au 30.09.2026

41 016 100 €
Capitalisation(1)

43 177 481 €
Collecte brute cumulée depuis la création

14
Actifs immobiliers

4
Pays européens

1 883
Associés(2)

3 396
Parts en attente de retrait

92,5 %
TOF(3)

7,85 %
Taux moyen de rendement à l'investissement

11,07 %
Ratio d'endettement(4)

10,08 %
Dettes et autres engagements(5)

2,00 €
Acompte brut(6) de fiscalité étrangère au 3T26

1,48 €
Acompte net(6) de fiscalité étrangère au 3T26

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

(1) Capitalisation : Prix de la part actuelle x nombre de parts en circulation.
(2) Au 30 juin 2026, Upêka comptait 1 840 associés. Au cours du troisième trimestre, la SCPI a accueilli 102 nouveaux associés et enregistré 59 retraits d'associés.
(3) Taux d'occupation financier (cf. définition dans le glossaire). L'évolution du taux d'occupation financier est expliquée en détail en page 11.
(4) Ratio d'endettement : Ratio correspondant au montant total des dettes de la SCPI rapporté à la valeur totale du patrimoine immobilier.
(5) 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).
(6) Par part en pleine jouissance. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

upêka

Distribution

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.



Acompte du 3e trimestre(1)

2,00 €
Brut de fiscalité étrangère

(0,52 €)
Impôt étranger prélevé à la source et supporté par la SCPI, ouvrant droit selon les conventions fiscales applicables à un mécanisme d'exonération ou de crédit d'impôt(2).

1,48 €
Net de fiscalité étrangère(2)

Cumul acompte des 1er et 2e trimestres(1)

4,43 €
Brut de fiscalité étrangère

(1,05 €)
Impôt étranger prélevé à la source et supporté par la SCPI, ouvrant droit selon les conventions fiscales applicables à un mécanisme d'exonération ou de crédit d'impôt(2).

3,38 €
Net de fiscalité étrangère(2)

L'acompte brut du troisième trimestre s'établit à 2,00 € par part en pleine jouissance, contre 1,86 € au deuxième trimestre. Cette évolution s'explique notamment par l'encaissement de 41,5 k€ au titre de la garantie à première demande sur l'actif d'Onda.

Concernant La Tourette, le nouveau bail signé fin octobre 2026, postérieurement à la clôture du trimestre, n'a pas d'effet sur la distribution du troisième trimestre.

À la suite du redressement judiciaire du locataire d'Onda, la Société de Gestion a actionné les sûretés à sa disposition, notamment :

- l'activation de la garantie à première demande, correspondant à deux mois de loyers, pour 41,5 k€ ;
- la sécurisation du dépôt de garantie, d'un montant de 39 k€, dans le cadre de la procédure judiciaire.

La relocation de l'actif d'Onda reste en cours.

Fin octobre 2026

Versement de l'acompte sur dividende du troisième trimestre 2026

(1) Par part en pleine jouissance.
(2) Pour en savoir plus, voir « Fiscalité » page 15.

upêka

Performance et valeurs de la SCPI

5,71 %(1)
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère en 2025

201,96 €
Valeur de reconstitution au 30.09.2026
+0,46 % sur 3 mois

7,26 %
TRI depuis l'origine(2)

6,50 %
TRI cible sur 10 ans(2)

206 €
Prix de part en vigueur au 30.09.2026

8,71 %
PGA 2025(3)

35 760 000 €
Valorisation du patrimoine4 HD au 30.09.2026
Aucune évolution à périmètre constant sur trois mois



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.
(4) Le patrimoine immobilier présenté au troisième trimestre n'intègre pas encore l'acquisition des deux commerces situés à Paris. Ces actifs seront intégrés au patrimoine au quatrième trimestre 2026.

upêka

Focus sur le marché des parts

Au troisième trimestre 2026

524 866 €	+ 102	2 547,89
Collecte brute	Associés	Parts nouvelles émises

Depuis la création

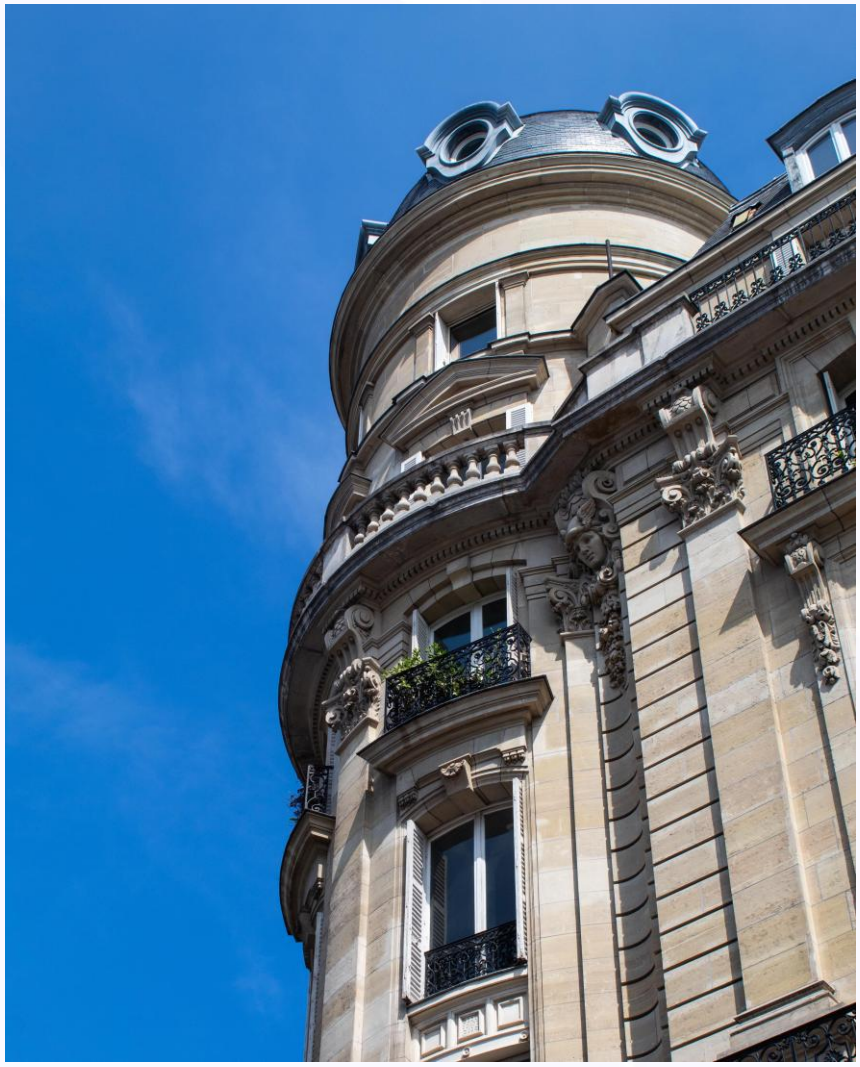
43 177 481 €	199 107,28	3 396
Collecte brute au 30.09.2026	Parts en circulation, nettes des retraits(1)	Parts en attente de retrait

Marché des parts

Au troisième trimestre 2026, Upêka enregistre une collecte brute de 524 866 € et accueille 102 nouveaux associés. Depuis sa création, la collecte brute cumulée de la SCPI s'établit à 43,2 M€ au 30 septembre 2026.

À cette même date, 3 396 parts sont en attente de retrait, représentant environ 1,7 % des parts en circulation.

Les demandes de retrait sont traitées conformément aux modalités prévues par la documentation de la SCPI et en fonction des souscriptions permettant leur compensation. La Société de Gestion suit régulièrement l'évolution de cette situation.

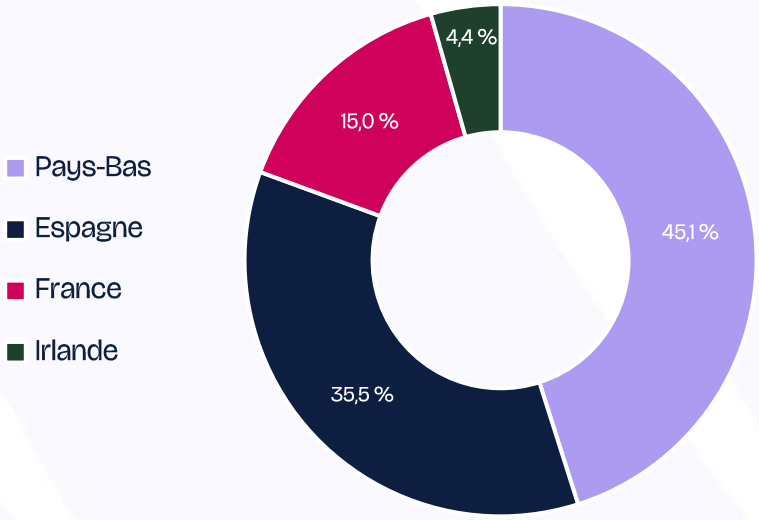


(1) Comprend les parts n'étant pas encore entrées en jouissance et celles déjà en jouissance

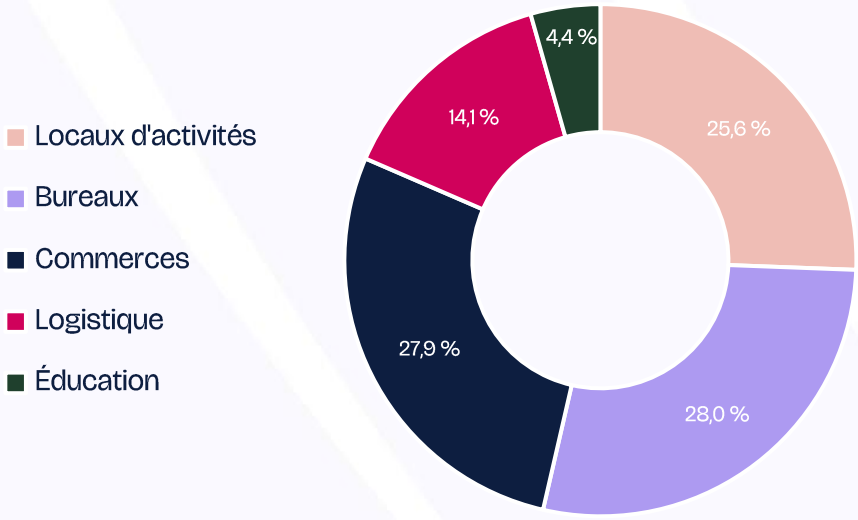
upêka

Un patrimoine européen et diversifié

Localisation des actifs



Typologie des actifs



35,76 M€
Valeur estimée des actifs au 30.09.2026

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

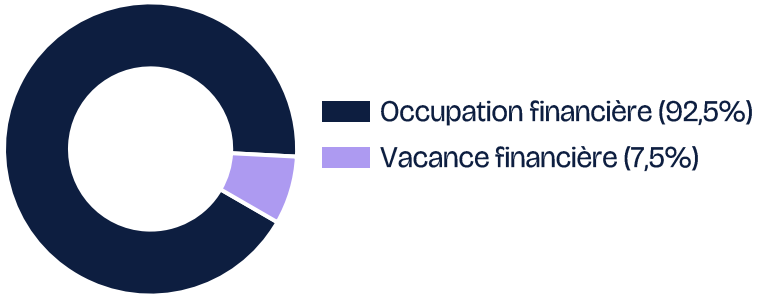
upêka

Situation locative au 30.09.2026

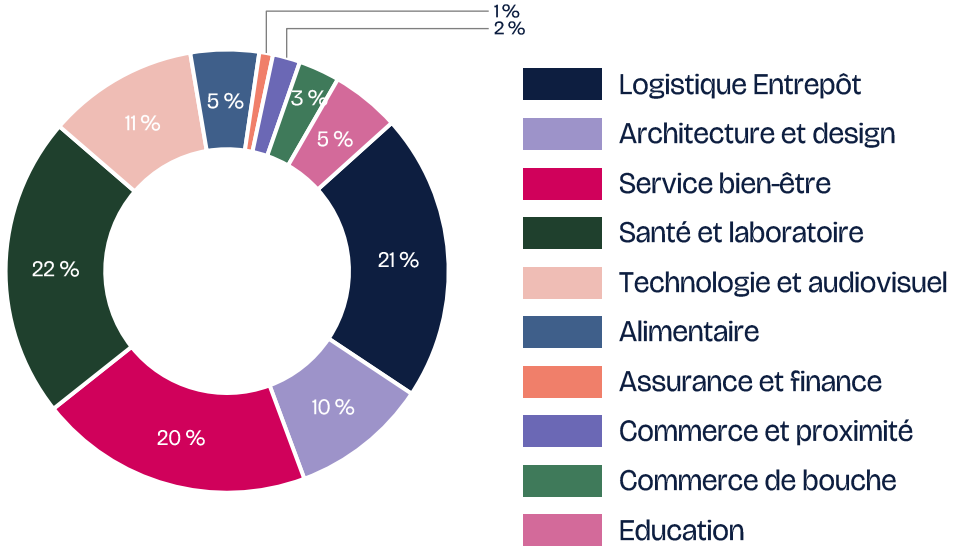
92,5%[1]

Taux d'occupation financier[2] sur une base de loyers représentant plus de 3 M€ en année pleine.

L'évolution du taux d'occupation financier est expliquée en détail page 11, ainsi que les avancées des actifs d'Onda et La Tourette en page 12.



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



13,2 ans
WALT(1)

6,6 ans
WALB(1)

(1) Voir les explications sur la variation du TOF en page 11.
(2) Voir la définition page 16 « Glossaire ».
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

upêka

Taux d'occupation financier

TOF économique 2T	TOF ASPIM 2T
66,8%	97,4%
TOF économique 3T	**TOF ASPIM 3T**
85,9 %	92,5%

Deux lectures complémentaires de la situation locative

Le **taux d'occupation financier calculé selon la méthodologie ASPIM**, ci-après « TOF ASPIM », mesure l'occupation financière du patrimoine sur la base des loyers et indemnités facturés rapportés aux loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

En complément, la Société de Gestion suit un **TOF économique** intégrant l'incidence des impayés, afin d'apprécier leur impact sur les revenus locatifs effectivement recouvrés par la SCPI.

Ces deux indicateurs apportent ainsi des lectures complémentaires de la situation locative du portefeuille.

Évolution au troisième trimestre

Au troisième trimestre 2026, le TOF ASPIM ressort à 92,5 %, contre 97,4 % au deuxième trimestre.

Le TOF économique progresse, quant à lui, de 66,8 % à 85,9 %, reflétant une moindre incidence des impayés sur la période.

La relocation de La Tourette, intervenue fin octobre 2026, est postérieure à la clôture du trimestre et n'est pas reflétée dans ces indicateurs.

Le « TOF économique » est un indicateur complémentaire suivi par la Société de Gestion. Il intègre l'incidence des impayés et ne correspond pas au TOF calculé selon la méthodologie ASPIM.

upêka

Événements locatifs



Nouveau bail signé – fin octobre 2026

FRANCE

La Tourette

Janvier 2026
Le locataire est placé en redressement judiciaire. La Société de Gestion engage, avec ses conseils spécialisés, les démarches pour préserver les intérêts de la SCPI.

Avril 2026
La procédure est convertie en liquidation judiciaire.

Octobre 2026 – après la clôture
Les négociations menées au cours du trimestre avec un candidat à la prise à bail ont abouti à la signature d'un nouveau bail fin octobre 2026.

Situation à date
Nouveau bail signé fin octobre 2026 permettant de sécuriser les revenus locatifs de l'actif à compter de 2027 à l'issue de la franchise de loyer.



Immeuble libre – en commercialisation

ESPAGNE

Onda

2025 – 1er trimestre 2026
Face aux difficultés du locataire puis à sa mise en redressement judiciaire, les garanties locatives sont activées : les loyers sont sécurisés jusqu'au 1er trimestre 2026.

3e trimestre 2026
Locaux entièrement libérés après la cession des équipements industriels ; clés récupérées sans attendre une longue procédure judiciaire. Encaissement de 41,5 k€ au titre de la garantie à première demande, représentant environ deux mois de loyers.

Prochainement
Travaux de nettoyage et commercialisation de l'actif auprès d'intermédiaires locaux, en vue d'une relocation à terme de l'ensemble du site.

Objectif
Relouer l'actif dans son intégralité afin de rétablir les revenus locatifs du site.

upêka

Label ISR

Audit de suivi du label en septembre 2026

A la fin du troisième trimestre 2026, Upêka a fait l'objet de l'audit annuel de suivi de son label ISR, obtenu en septembre 2024.

Conduit par un organisme tiers indépendant, cet audit permet de vérifier la bonne application de la méthodologie ESG du fonds : notation des actifs, suivi des plans d'amélioration et dialogue avec les parties prenantes.

Où en est le portefeuille ?

La note ESG moyenne du portefeuille s'établissait à 39/100 au 31 décembre 2025, contre 35/100 un an plus tôt.

La SCPI est classée article 8 au sens du règlement SFDR[1].

Les priorités de 2026 sont inchangées

- Amélioration de la performance énergétique des actifs ;
- Suivi des consommations et des émissions associées ;
- Dialogue avec les locataires et les prestataires.



(1) Sustainable Finance Disclosure Regulation.

upêka

Caractéristiques principales

SCPI diversifiée à capital variable

Date de création : 19.06.2023
N° Visa AMF : CPI20230005
Date d'agrément : 21.07.2023
Durée de la SCPI : 99 ans
Capital maximum statutaire : 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.



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 contribue à préserver l'équité entre associés en tenant compte du délai nécessaire au déploiement des capitaux collectés.

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 : une commission de retrait dégressive de 6 % TTC à 0 % TTC entre la première et la sixième année de détention. Au-delà de six années de détention, aucune commission de retrait n'est appliquée.

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.

L'intégralité des risques est décrite dans la documentation du fonds disponible sur le site de votre SCPI.

upêka

Fiscalité

Les informations présentées sont générales, susceptibles d'évoluer et ne constituent pas un conseil fiscal.

Le système fiscal applicable aux revenus fonciers, aux plus-values immobilières et aux revenus de capitaux mobiliers 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'impôt 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, 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, leur traitement au regard de l'IFI dépend notamment de l'origine et des modalités du démembrement. Il convient de se rapprocher de son conseil fiscal afin de déterminer les obligations déclaratives applicables. Les informations présentées sont générales, susceptibles d'évoluer et ne constituent pas un conseil fiscal.



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 est un indicateur de performance annualisée calculé sur une période donnée, tenant compte des sommes investies, des revenus distribués et de la valeur de sortie ou de retrait retenue à la fin de la période.

Performance Globale 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. Elle remplace le TRI sur un 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 2026 : Dividende rapporté au prix de souscription de 206 € au 01/01/2026.

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

La valeur de retrait correspond au montant versé à l'associé lors du retrait de ses parts, après application, le cas échéant, de la commission de retrait prévue par la documentation de la SCPI. Pour Upêka, cette commission est dégressive au cours des six premières années de détention. 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 caractéristiques principales.

Valeur de reconstitution

Elle correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais qui seraient nécessaires pour reconstituer à l'identique le patrimoine 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). Un TOF élevé traduit généralement un niveau d'occupation financière important du patrimoine, sans constituer à lui seul un indicateur de performance globale.

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 offerte au public, ayant reçu le visa AMF n° CPI20230005 le 21 juillet 2023.

investissement socialement responsable ISR

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Crédits photographiques : Adobe Stock et Getty Images.
Tous droits réservés – Axipit REP et YBHOO.