

Reporting ESG 2025

1er cycle de labélisation : année 2025

UPÊKA



REPUBLIQUE FRANÇAISE

axipit
REAL
ESTATE
PARTNERS

LE MOT DU PRÉSIDENT

La société de gestion Axiplit Real Estate Partners, qui gère la SCPI UPEKA, a souhaité prendre en compte les impacts extra financiers des actifs détenus en portefeuille. A cette fin, comme convenu dans sa politique d'engagement, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative les autres parties prenantes. Cette démarche a pris forme notamment par l'obtention du label ISR au bénéfice du fonds UPEKA en septembre 2024 après le lancement du fonds courant 2023.

SOMMAIRE

Introduction

Cycle 1 – 2024/2027

1. Méthodologie d'évaluation
2. Performance ISR du fonds
3. Politique d'engagement
4. Evaluation des actifs

Introduction

Présentation de la SCPI

Date de création : 19 juin 2023 ; immatriculation auprès du greffe le 21 juillet 2023

Activité principale : constitution et gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser le potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée

Typologie d'actifs :

- actifs immobiliers neufs ou anciens, à usage tertiaire, résidences, hôtels, logements, parkings
- terrains à construire, VEFA (vente en état futur d'achèvement) et VEFR (vente en état futur de rénovation)
- En France, dans les autres pays de l'Union européenne et au Royaume-Uni

Localisation : France, Pays-Bas, Irlande, Espagne

Chiffres clés :

- Capitalisation $\approx$ 42M€
- Durée de la SCPI : 99 ans
- Nombre d'associés : 1650 associés (investisseurs professionnels ou avertis)
- Performance cible : 6,50% de TRI sur 8 ans

Présentation du label ISR

Présentation du label ISR (source : site du label)

Cet acronyme désigne l'investissement socialement responsable. Le label a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances.

Il s'agit d'une démarche visant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable. Ainsi, le choix d'un investissement responsable ne considèrera pas unique l'aspect financier à court terme des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement, le bien-être des salariés dans l'entreprise ou la bonne gouvernance au sein de cette dernière.

Objectifs du label :

- Accélérer l'amélioration du parc immobilier existant
- Distinguer les fonds investissant dans les actifs les plus performants en matière Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)
- Inciter les sociétés de gestion à fixer des objectifs extra-financiers pour leurs fonds



Cycle 1

Année 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

axipit
REAL
ESTATE
PARTNERS

1 Méthodologie d'évaluation

BEST-IN-PROGRESS¹



La notation des actifs de la poche *Best-in-progress* s'est rapproché de la note seuil fixée pour le fonds à 55/100 sans pour autant la dépasser.

100% du fonds UPEKA*

¹ Actifs ayant reçu une note initiale < à la note seuil

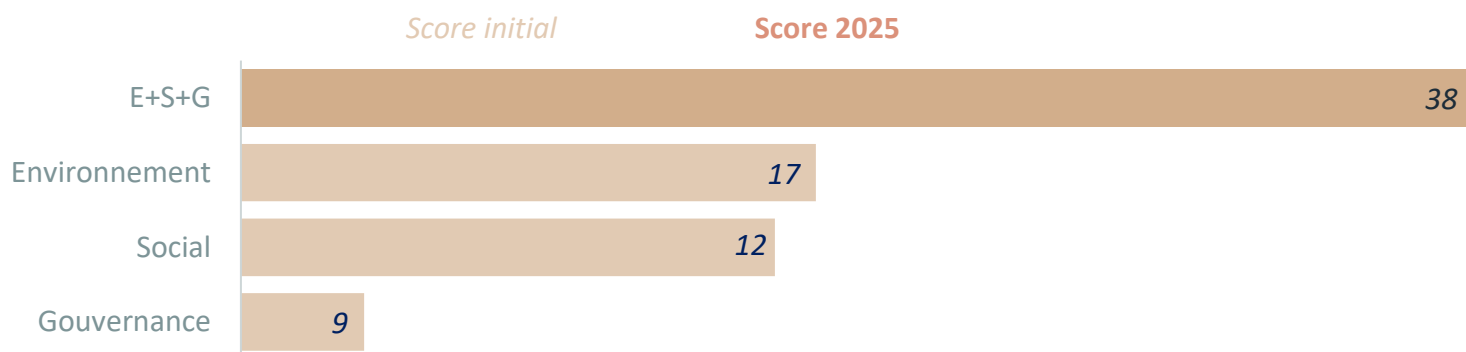
BEST-IN-CLASS²



Aucun actif n'a été classé dans la catégorie *Best-in-class* depuis la labellisation du fonds.

0% du fonds UPEKA*

² Actifs ayant reçu une note initiale ≥ à la note seuil



Note seuil : 55

La SCPI a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement.

Pour cela elle s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative les autres parties prenantes au sein de l'actif. Pour ce premier cycle de labellisation l'approche best-in-progress vise à améliorer la note des actifs du fonds au-delà de la note seuil de 55 (à périmètre constant).

*% en valeur des actifs

2 Performance ISR du fonds

La performance générale de la SCPI Upêka est évaluée selon 8 critères (4 obligatoires et 4 facultatifs), répartis en 8 catégories appartenant aux piliers ESG.

ENVIRONNEMENT

1. Performance énergétique

Performance énergétique tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.

165 kWhEP/m²/an en 2024 → 165 kWhEP/m²/an en 2025
282 kWhEP/m²/an
Benchmark OID

2. Réduction des émissions de GES

Emissions de GES tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.

32 kgeqCO₂/m²/an en 2024 → 31 kgeqCO₂/m²/an en 2025
14 kgeqCO₂/m²/an
Benchmark OID

3. Consommation d'eau

Consommation d'eau des parties communes et privatives

N/A
Données inexploitable pour cause de taux de réponse des locataires trop faible

4. Tri sélectif des déchets

Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants

93% des actifs en 2024 → 93% des actifs en 2025

SOCIAL

1. Accessibilité des transports en commun

Part des actifs à moins de 800 mètres des transports en commun

73% des actifs en 2024 → 73% des actifs en 2025

2. Amélioration de la qualité de l'air

Part des actifs sur lesquels ont été installés des capteurs pour l'analyse de la qualité de l'air

0

*% en valeur des actifs

1. Clauses ESG / prestataires

Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG

90%
des actifs
en 2024



91%
des actifs
en 2025

2. Sensibilisation des locataires aux écogestes

Part des actifs pour lesquels le guide de bonnes pratiques rédigé par l'ADEME a été envoyé aux gestionnaires locatifs pour diffusion aux locataires.

0%
des actifs
en 2024



54%
des actifs
en 2025

**% en valeur des actifs*

3 Politique d'engagement

Afin d'atteindre ses objectifs, Axipit Real Estate Partners s'efforce de maintenir des relations étroites avec toutes les parties prenantes, tout en veillant à la satisfaction de ses clients et locataires. Cette approche repose principalement sur l'établissement d'échanges réguliers avec chacune des parties prenantes clés. Axipit renforce également ses contrats à travers une clause ESG avec ses principaux prestataires pour s'assurer de l'optimisation des impacts environnementaux, du maintien des certifications, du respect des obligations en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement, et de la recherche continue d'économies d'énergie.

Ainsi, Axipit Real Estate Partners tient à jour une cartographie détaillée de ses principales parties prenantes : Collaborateurs, Locataires, Prestataires de service et fournisseurs de travaux, et Organismes. L'ensemble des parties prenantes aux immeubles a été sensibilisé à la politique ESG de UPEKA, incluant les entreprises de travaux, les prestataires de maintenance, les commercialisateurs, et les gestionnaires locatifs et techniques.

COLLABORATEURS

Tous les mandataires sociaux ainsi que les collaborateurs sont impliqués dans le déploiement de la politique ISR d'AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS. Cette démarche se traduit par la mise en place de mesures pratiques dans notre vie professionnelle quotidienne, en passant par le monitoring des consommations des actifs, jusqu'à la prise en compte de la performance extra-financière des fonds gérés.

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS met en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques concernant notamment la prévention des conflits d'intérêts, la lutte anti-corruption, la prévention du blanchiment d'argent, la lutte contre le financement du terrorisme, la gestion des données personnelles (RGPD) et la prévention des risques de cyber sécurité.



6 collaborateurs d'Axipit Real Estate ont été formés aux enjeux ESG au cours de l'exercice 2025

LOCATAIRES

Les équipes d'AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS diffusent tous les ans aux locataires des actifs détenus par UPEKA un guide de bonnes pratiques.

Le guide de bonnes pratiques environnementales « Guide des écogestes » est établi afin de promouvoir les gestes quotidiens éco-responsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS met également en place un processus de suivi des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effets de serre sur l'ensemble des actifs détenus par le fonds UPEKA. Ce suivi est réalisé au travers des DPE qui sont réalisés au moment des cessions (et non post travaux). L'impact des travaux sur les consommations d'énergie et d'émissions de GES s'appréhende donc avec du retard.



Tous les locataires des immeubles du fonds ont reçu en 2025, le Guide des écogestes

PRESTATAIRES DE SERVICES ET FOURNISSEURS DE TRAVAUX



AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS a établi une Charte fournisseur responsable, l'objectif de cette charte est à la fois d'exprimer les attentes d'AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS à l'égard de ses fournisseurs mais également de les sensibiliser aux enjeux ESG.

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS souhaite par ailleurs renforcer ses contrats à travers une clause ESG, notamment avec l'asset manager afin de s'assurer que ce dernier :

- Veille à l'optimisation des impacts environnementaux des Immeubles
- Maintienne ou renouvelle les certifications ou labélisations des immeubles
- S'assure du strict respect de l'ensemble des obligations en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.
- Recherche en permanence à réaliser des économies d'énergie, ceci afin de prendre en compte les objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments.
- Systématise le remplacement des petits équipements par d'autres moins consommateurs (pose de mousseurs aux sorties d'eau, WC économique, détecteur ou minuterie, ampoules basse consommation, etc.).
- Intègre la grille ESG dans les projets de travaux relatifs aux actifs détenus
- Remplisse la grille ESG et suive la notation
- Prépare le plan d'actions à mettre en œuvre

Augmentation du nombre de contrats et chartes incluant des clauses ESG signés avec des prestataires

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS partage les pratiques et méthodologies d'évaluation ESG avec l'asset manager afin de s'assurer que ce dernier remplisse les exigences de la société de gestion en matière de reporting **ESG**.

ORGANISMES DE LA PLACE



AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS est membre de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et participera activement à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière de politique ISR.

4. Evaluation des actifs

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

Nombre d'actifs immobiliers de placement



14 actifs

Surface de plancher totale des actifs



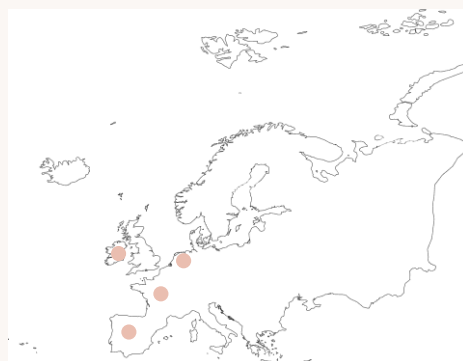
41 805 m²

Prix d'acquisition HD des actifs



34,2 millions d'euros

IMPLANTATIONS GÉOGRAPHIQUES



Pays	Surface (m²)	Prix d'acquisition (€)	Note ESG globale
Pays-Bas	18 513	14 800 000	14
Espagne	12 799	12 143 967	17
France	10 043	5 603 788	5
Irlande	450	1 650 000	2

Pondération de la grille

	Environnement	Social	Gouvernance
Pondérations Bureaux	56%	23 %	21 %
Pondération Commerces	49%	26 %	25 %
Pondération Logistiques	58%	22%	20%

Actions ESG

Pilier Environnemental :

- Réduction de la consommation d'énergie
- Réduction de l'émission de GES
- Réduction de la consommation d'eau
- Tri sélectif des déchets

Pilier Sociétal :

- Proximité des transports en commun
- Amélioration de la qualité de l'air

Pilier Gouvernance :

- Mention de clauses ESG dans les contrats avec les différents prestataires
- Sensibilisation des locataires aux écogestes

PAYS-BAS

Zoetermeer – Breda – Zierikzee - Duiven



Part dans la SCPI : 47%

Nombre d'actifs : 5

Première acquisition : 26/12/2023

Dernière acquisition : 03/12/2025

Superficie totale : 18 513 m²

Typologie : Bureaux et Mixte

Moyenne 2025

Moyenne à 3 ans

E+S+G

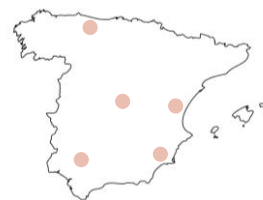
28

48

Ville	Typologie	Date d'acquisition	Valorisation hors droits 31/12/2025	Conso	GES	Surface considérée
Zoetermeer	Bureaux	26/12/2023	2 810 000 €	C	D	1 718 m ²
Breda	Bureaux	15/05/2024	2 548 445 €	A	A	1 303 m ²
Breda	Locaux d'activité	15/05/2024	4 481 555 €	B	B	2 496 m ²
Zierikzee	Locaux d'activité	08/08/2025	3 250 000 €	B	B	4 971 m ²
Duiven	Logistique	26/11/2025	2 650 000 €	NC	NC	5 078 m ²

ESPAGNE

Gijon – Cartagena – Seville – Onda - Coslada



Part dans la SCPI : 38%

Nombre d'actifs : 5

Première acquisition : 12/01/2023

Dernière acquisition : 14/11/2024

Superficie totale : 12 799 m2

Typologie : Commerces, Industrie et Mixte

Moyenne 2025

Moyenne à 3 ans

E+S+G

40

60

Ville	Typologie	Date d'acquisition	Valorisation 30/06/2025	Expertise valable jusqu'au	Conso	GES	Surface considérée
Gijon	Commerces	12/01/2023	2 270 000 €	09/11/2033	C	C	1 152 m2
Cartagena	Commerces	12/01/2023	2 134 000 €	07/11/2033	B	B	1 435 m2
Coslada	Mixte	23/07/2024	3 605 000 €	18/07/2034	C	C	2 581 m2
Onda	Industrie	10/10/2024	3 050 000 €	24/09/2034	D	D	407 m2
Séville	Commerces	14/11/2024	2 065 000 €	17/12/2028	C	D	1 150 m2

FRANCE

Fosses



Part dans la SCPI : 10%

Nombre d'actifs : 2

Première acquisition : 12/12/2023

Dernière acquisition : 12/12/2023

Superficie totale : 1 485 m2 (FOSSE)

Typologie : Commerces

Moyenne 2025

Moyenne à 3 ans

E+S+G

41

59

Ville	Typologie	Date d'acquisition	Valorisation 30/06/2025	Expertise valable jusqu'au	Conso	GES	Surface considérée
Fosses	Commerces	12/12/2023	3 200 000 €	22/11/2033	E	B	103 m2
La Tourette*	Locaux d'activité	05/12/2025	NA	NA	NA	NA	NA

L'actif de La Tourette est placé volontairement hors scope compte tenu de l'acquisition récente et des difficultés rencontrées sur le bien après son acquisition.

IRLANDE

Dublin



Part dans la SCPI : 5%

Nombre d'actifs : 1

Dernière acquisition : 26/04/2025

Superficie totale : 450 m2

Typologie : Crèche

	Moyenne 2025	Moyenne à 3 ans	
E+S+G	43	63	

Ville	Typologie	Date d'acquisition	Valorisation 31/12/2025	Expertise valable jusqu'au	Conso	GES	Surface considérée
Dublin	Crèche	26/04/2025	1 560 000 €	03/04/2035	A	A	450 m2

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS

6, Avenue Marceau

75008 Paris

Tel. +33 (0) 1 89 16 07 50

contact@axipit.com

www.axipit.com



REPUBLIQUE FRANÇAISE

axipit
REAL
ESTATE
PARTNERS