axipit

upêka

MAKE
THE MOST
OF YOUR
INVESTMENT

Bulletin trimestriel d'information - Erratum

2e trimestre 2026

Valable du 1er juillet au 30 septembre 2026

investissement socialement ISR responsable

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 CPI20230005 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 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, agir avec conviction dans un marché plus sélectif

Le 2e trimestre en 4 actions :

- **Préserver** : gestion renforcée des actifs confrontés à des difficultés locatives.
- **Financer** : mise en place d'un financement bancaire afin de renforcer la capacité d'investissement du fonds.
- **Développer** : analyse de nouvelles opportunités d'investissement répondant aux critères de sélectivité d'Upêka.
- **Innover** : nouvelles fonctionnalités approuvées lors de l'Assemblée Générale d'Upêka au bénéfice des associés.

Préserver les revenus et préparer les prochaines étapes de développement

Le deuxième trimestre 2026 confirme le retour progressif de l'activité sur les marchés immobiliers européens. Si les volumes d'investissement repartent modérément à la hausse, les investisseurs demeurent sélectifs et privilégient les actifs offrant une visibilité locative durable. Dans cet environnement, la Société de Gestion a concentré ses efforts sur deux priorités : préserver les revenus et préparer les prochaines étapes de développement. Cette gestion active s'est notamment traduite par la mise en place d'un financement bancaire structurant, la poursuite des actions de relocation sur les actifs concernés par des difficultés locatives et l'analyse de nouvelles opportunités d'investissement répondant aux critères de sélectivité du fonds.

Une mobilisation au service du patrimoine

Les événements locatifs intervenus sur certains actifs ont naturellement pesé sur la distribution du trimestre. Dans ce contexte, les équipes ont poursuivi les démarches juridiques engagées, intensifié les actions de commercialisation et étudié plusieurs scénarios de repositionnement afin de restaurer progressivement le potentiel économique des immeubles concernés. Cette mobilisation illustre la volonté de la Société de Gestion de préserver durablement la valeur du patrimoine et les perspectives de revenus des associés, dans le cadre d'une stratégie fondée sur une diversification paneuropéenne et une sélection rigoureuse des investissements.

Perspectives

Dans un marché qui retrouve progressivement de la liquidité, Upêka conserve une approche d'investissement disciplinée. La Société de Gestion poursuit l'étude de plusieurs opérations répondant aux critères de sélectivité du fonds, tout en restant attentive aux conditions de marché et aux possibilités de renforcer durablement la diversification des revenus.



upêka

Les actualités du trimestre

Une structure financière renforcée

Upêka a finalisé un financement bancaire de près de 3 M€ auprès de Banco Sabadell, adossé à quatre actifs espagnols. Cette opération permet à la SCPI :

- de diversifier ses sources de financement ;
- de renforcer ses ressources disponibles pour de futurs investissements ;
- de conserver un niveau d'endettement maîtrisé (11,12 % au 30 juin 2026).

Actions engagées sur le patrimoine

Au cours du trimestre, les équipes ont poursuivi les actions engagées sur les actifs concernés par des difficultés locatives. Les principales priorités ont porté sur :

- la sécurisation des intérêts de la SCPI ;
- les démarches de relocation ;
- l'étude de plusieurs scénarios de repositionnement ou d'arbitrage des actifs concernés ;
- l'analyse de nouvelles opportunités d'investissement.

Une offre de services enrichie

À l'occasion de l'Assemblée Générale du 30 juin 2026, plusieurs évolutions destinées à enrichir l'offre de services d'Upêka ont été approuvées par les associés :

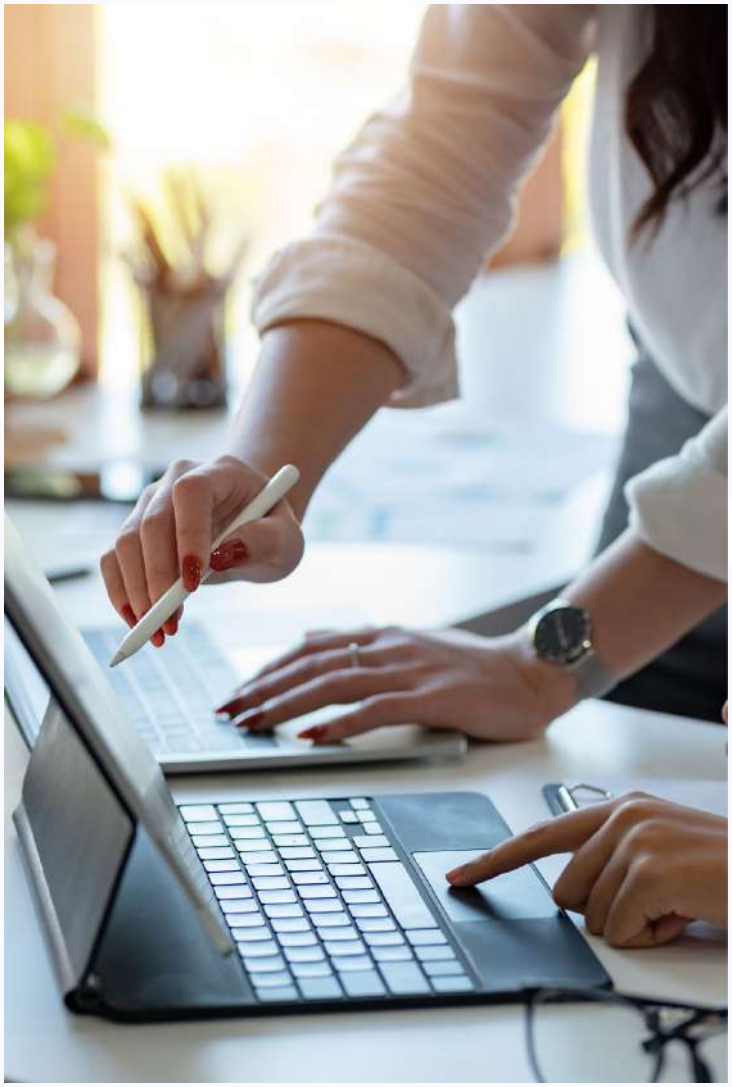
Réinvestissement des dividendes : possibilité de réinvestir automatiquement tout ou partie des dividendes en nouvelles parts de SCPI.

Versements programmés en nue-propriété : nouvelle solution permettant d'élargir les modalités d'investissement proposées aux associés.

Ces évolutions traduisent la volonté d'Upêka d'offrir davantage de souplesse aux associés dans la gestion de leur investissement.

Les faits marquants du trimestre :

- **Financement bancaire de 3 M€ finalisé**
- **198 nouveaux associés**
- **Aucune part en attente de retrait**
- **Réinvestissement automatique des dividendes approuvé**
- **Versements programmés en nue-propriété approuvés**



upêka

Les chiffres clés au 30.06.2026

41 570 896 €
Capitalisation[1]

42 652 615 €
Collecte brute cumulée depuis la création

14
Actifs immobiliers

4
Pays européens

1 840
Associés

0
Parts en attente de retrait

97,4 %
TOF[2]

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

11,12 %
Ratio d'endettement[3]

10,02 %
Dettes et autres engagements[4]

1,86 €
Acompte brut[5] de fiscalité étrangère au 2T26

1,26 €
Acompte net[5] de fiscalité étrangère au 2T26

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

[3] Ratio d'endettement : Ratio correspondant au montant total des dettes de la SCPI rapporté à la valeur totale du patrimoine immobilier.

[4] 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).

[5] Par part en pleine jouissance. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

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 1e trimestre[1]

2,57 €
Brut de fiscalité étrangère

(0,44€)
Impôt étranger prélevé à la source, supporté par votre SCPI et déductible en France[2].

2,12 €
Net de fiscalité étrangère[2]

Acompte du 2e trimestre[1]

1,86 €
Brut de fiscalité étrangère

(0,60€)
Impôt étranger prélevé à la source, supporté par votre SCPI et déductible en France[2].

1,26 €
Net de fiscalité étrangère[2]

La distribution du deuxième trimestre est en retrait par rapport au trimestre précédent. Cette évolution résulte principalement de la baisse des revenus locatifs sur les actifs de La Tourette et d'Onda.

Concernant La Tourette, l'impact est accentué par un effet de décalage entre les deux trimestres : les loyers du premier trimestre avaient pu être facturés avant l'ouverture de la procédure collective du locataire en janvier 2026 et avaient ainsi contribué à la distribution du premier trimestre. En revanche, aucun revenu locatif n'a été perçu sur cet actif au cours du deuxième trimestre. La comparaison entre les deux trimestres est ainsi affectée à double titre : d'une part, par l'absence de loyers sur la période et, d'autre part, par la régularisation au deuxième trimestre des montants distribués au premier trimestre au titre de loyers qui n'ont finalement pas été encaissés. Concernant Onda, les démarches de relocation se poursuivent avec l'appui des intermédiaires locaux. Parallèlement, la cession des équipements industriels présents sur le site a été finalisée.

Les équipes demeurent pleinement mobilisées afin de restaurer durablement le potentiel locatif de ces actifs et d'en préserver la valeur à long terme.

Octobre 2026
Prochain versement prévisionnel d'un acompte sur dividende

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

201,04 €
Valeur de reconstitution au 30.06.2026
-2,52 % sur 6 mois

7,26 %
TRI depuis l'origine[2]

6,50 %
TRI cible sur 10 ans[2]

206 €
Prix de part en vigueur au 30.06.2026

8,71 %
PGA 2025[3]

35 760 000 €
Valorisation du patrimoine HD au 30.06.2026
-4,29 % à périmètre constant



La baisse de valeur observée au cours du semestre résulte principalement de l'actualisation des hypothèses locatives retenues sur les actifs d'Onda et de La Tourette confrontés à des difficultés d'occupation. Cette évolution demeure concentrée sur ces deux actifs, tandis que les autres immeubles du portefeuille ne sont pas affectés par des difficultés locatives de même nature.

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.

upêka

Focus sur le marché des parts

Au deuxième trimestre 2026

912 833 € Collecte brute	**+ 198** Associés	**4 431,23** Parts nouvelles émises

Depuis la création

42 652 615 € Collecte brute au 30.06.2026	**201 800,47** Parts en circulation, nettes des retraits[1]	**0** Part en attente de retrait

Une collecte qui demeure positive malgré un marché sélectif

La collecte brute du deuxième trimestre 2026 s'établit à 912 833 €, dans un environnement toujours marqué par une forte sélectivité des investisseurs. Les flux observés sur le marché des SCPI demeurent contrastés et témoignent d'une vigilance accrue des épargnants dans leurs décisions d'investissement. Dans ce contexte, Upêka a accueilli 198 nouveaux associés au cours du trimestre. Depuis sa création, la SCPI a collecté plus de 42,6 M€ et continue d'élargir sa base d'associés. Au 30 juin 2026, aucune part n'était en attente de retrait.



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

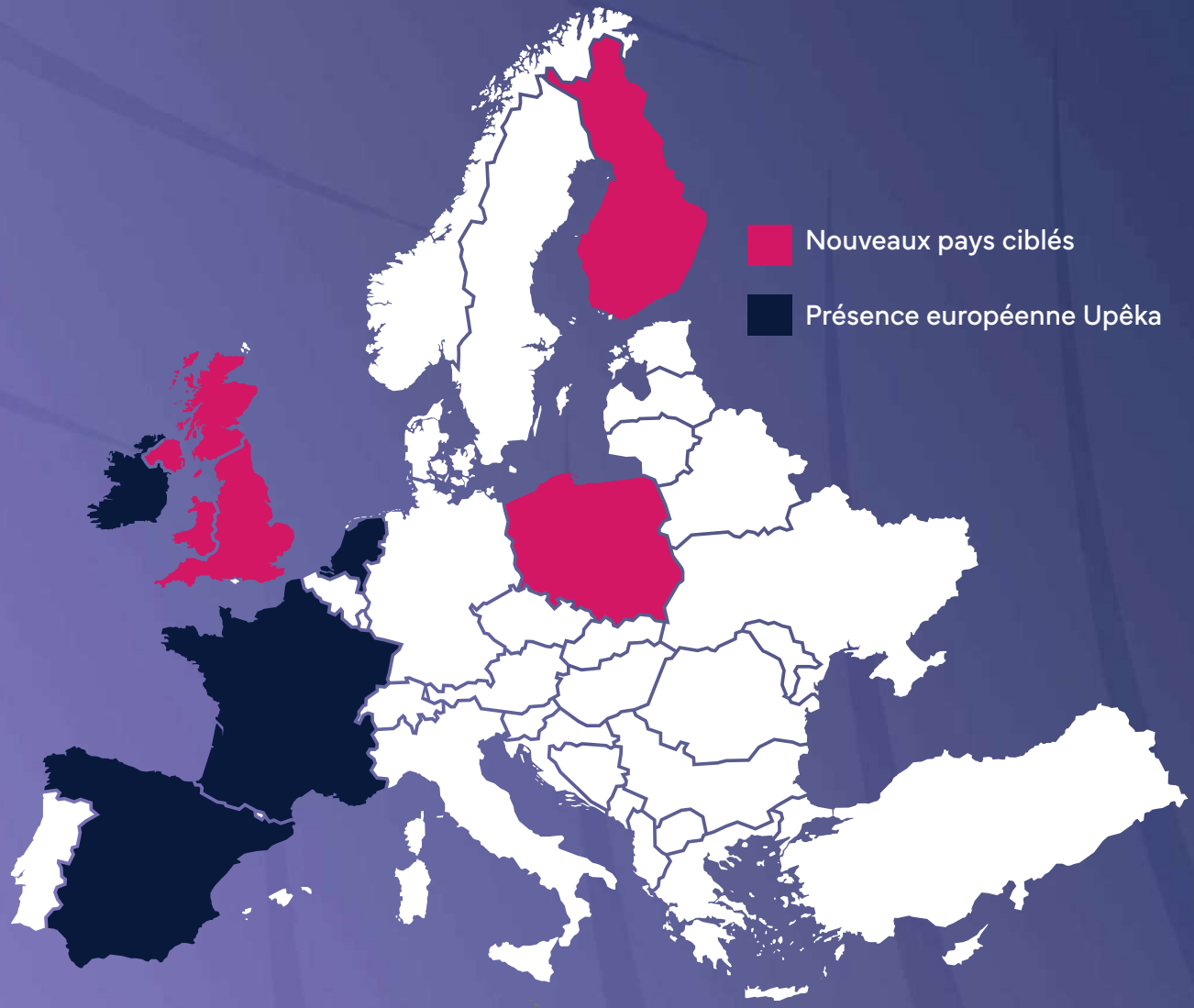
upêka

Patrimoine immobilier au 30.06.2026

14
immeubles

4
pays européens

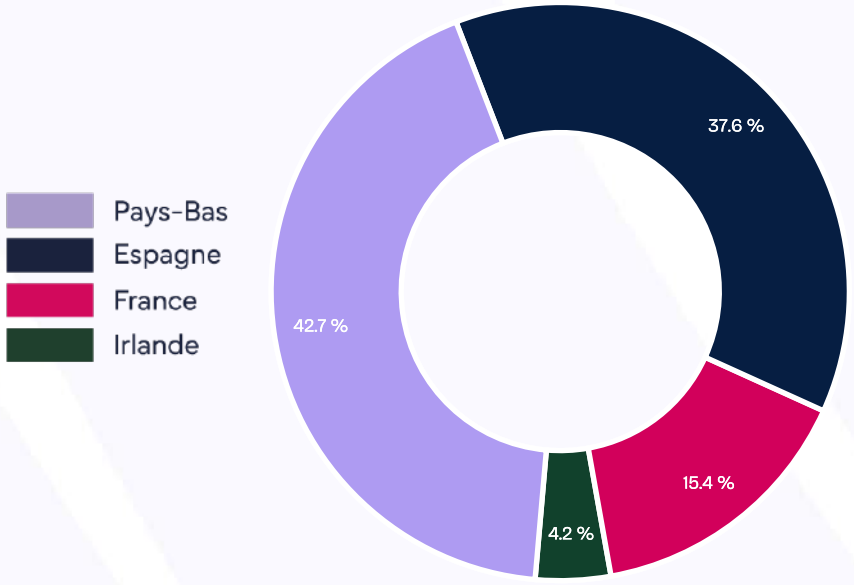
34,20 M€
investis



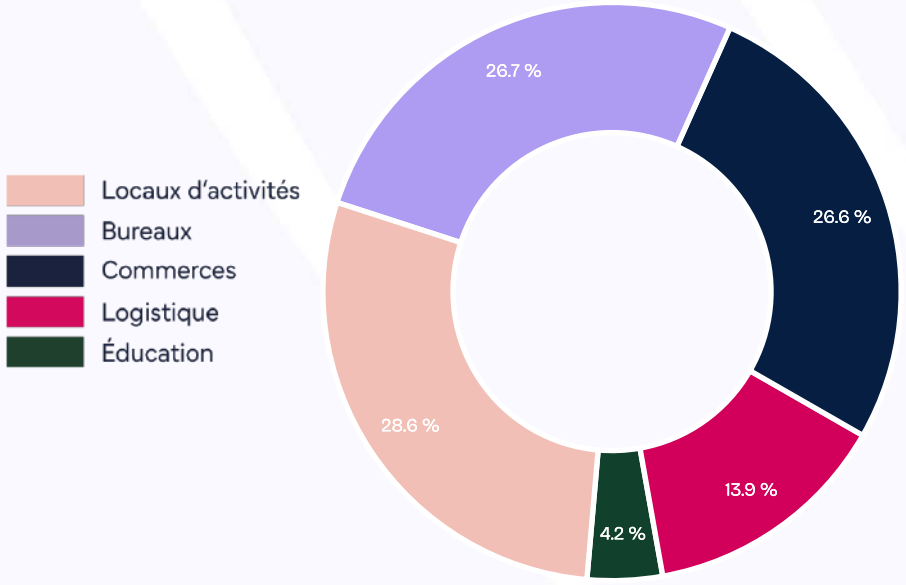
upêka

Un patrimoine européen et diversifié

Localisation des actifs



Typologie des actifs



35,76 M€

Valeur estimée des actifs au 30.06.2026

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

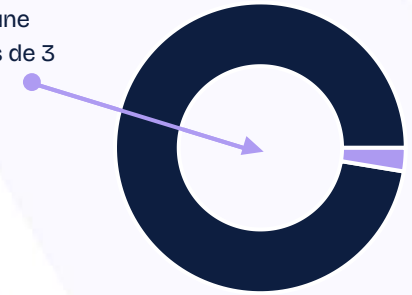
upêka

Situation locative au 30.06.2026

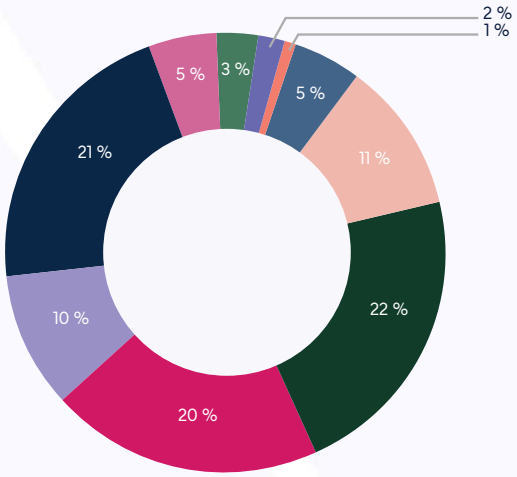
97,4%

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

Les avancées des actifs d'Onda et La Tourette sont présentées en page 12.



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



13,4 ans
WALT[1]

6,9 ans
WALB[1]

1 Voir la définition page 16 « Glossaire ».

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

upêka

Evénements locatifs



France - La Tourette

Le locataire de l'actif de La Tourette a été placé en redressement judiciaire en janvier 2026, avant que la procédure ne soit convertie en liquidation judiciaire en avril 2026. Dès l'apparition de ces difficultés, la Société de Gestion a engagé, avec l'appui de ses conseils spécialisés, les démarches nécessaires à la préservation des intérêts de la SCPI. En parallèle des actions juridiques en cours, les équipes poursuivent l'étude de plusieurs scénarios de repositionnement et de valorisation de l'immeuble. Les différentes options sont analysées au regard de leur capacité à préserver la valeur du patrimoine et les perspectives de revenus à moyen terme. La Société de Gestion continuera d'informer régulièrement les associés de l'avancement de ces démarches et des décisions qui seront retenues.



Espagne - Onda

À la suite des difficultés rencontrées par le locataire en 2025, la Société de Gestion a rapidement activé les garanties locatives, permettant de sécuriser la perception des loyers jusqu'au premier trimestre 2026. Au cours du trimestre, les locaux ont été entièrement libérés après la cession des équipements industriels présents sur le site. Grâce aux actions menées par notre gestionnaire immobilier local, la Société de Gestion a pu récupérer les clés de l'actif sans attendre l'issue d'une procédure judiciaire longue. Cette étape constitue un jalon important, puisqu'elle permet désormais de présenter un immeuble libre de toute occupation. La commercialisation de l'actif pourra ainsi reprendre prochainement avec l'appui d'intermédiaires locaux. Plusieurs scénarios sont actuellement à l'étude afin d'identifier la solution de relocation la plus adaptée aux caractéristiques du site et aux conditions du marché. Les équipes demeurent pleinement mobilisées afin de rechercher une solution permettant de restaurer progressivement le potentiel locatif de l'immeuble.

upêka

Label ISR

Une démarche ISR inscrite dans la durée

Labellisée ISR depuis septembre 2024 et classée article 8 au sens du règlement SFDR[1], la SCPI Upêka poursuit le déploiement de sa stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine immobilier. L'année 2026 est consacrée au déploiement et à l'approfondissement des actions engagées depuis l'obtention du label. La Société de Gestion poursuit son travail d'amélioration continue en matière de performance environnementale, de qualité d'usage des immeubles et de dialogue avec les différentes parties prenantes.

Des progrès mesurables

Au 31 décembre 2025, la note ESG globale de la SCPI s'établit à 39/100 contre 35/100 un an auparavant, soit une progression de 4 points sur l'ensemble du portefeuille. Cette évolution traduit les actions engagées sur les différents piliers de la stratégie ESG :

- Amélioration de la performance énergétique des actifs ;

- Maîtrise progressive des consommations et des émissions associées ;

- Amélioration du confort, de l'accessibilité et de la sécurité des utilisateurs ;

- Renforcement du dialogue avec les locataires et les prestataires ;

- Diffusion des bonnes pratiques environnementales et sociétales auprès des parties prenantes.

Poursuivre la trajectoire de progrès

Le prochain audit de suivi de l'AFNOR est prévu le 2 septembre 2026. La Société de Gestion est d'ores et déjà mobilisée afin de poursuivre les actions engagées et de continuer à améliorer la performance extra-financière du portefeuille dans une logique de création de valeur durable et de résilience à long terme.

investissement socialement ISR responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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.

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 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.

upêka

Fiscalité

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 informations utiles.

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 ISR responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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