

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### Upêka

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par Axipit Real Estate Partners

Nom de l'initiateur : Axipit Real Estate Partners

Code Isin : SCPI00004939

Devise : Euro

Site internet : <https://www.upeka.fr/>

Contact : Appelez le 01 89 16 07 50 pour de plus amples informations ou par mail à [contact@axipit.com](mailto:contact@axipit.com)

Autorité compétente : L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Axipit Real Estate Partners en ce qui concerne ce document d'informations clés. Axipit Real Estate Partners est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-21000012.

Date de production du document d'informations clés : 31/12/2025



## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Upêka est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (SCPI) régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce. La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier.

**Durée :** La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, qui ont commencé à courir à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objectifs :** Upêka est une SCPI de type « classique » qui 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 sur la durée de placement recommandée. La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment :

- À construire un portefeuille immobilier diversifié :
  - En France, dans les autres pays de l'Union européenne (ci-après l'« UE ») et au Royaume-Uni.
  - Directement ou indirectement dans des actifs immobiliers neufs ou anciens, à usage tertiaire (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.
  - De terrains à construire et des VEFA (vente en état futur d'achèvement) et VEFR (vente en état futur de rénovation).
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.
- La SCPI pourra acquérir et détenir dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
  - Des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du CMF ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du CMF, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion ;
  - Des parts de sociétés civiles de placement immobilier, ou des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social et (vii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.

Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions des marchés et des cycles économiques des pays dans lesquels la Société envisage d'investir.

La SCPI peut statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

La SCPI pourra recourir, de manière non systématique, à des contrats financiers de couverture de taux et de change, en couverture uniquement (swap, option, cap/floor, etc.).

L'objectif de TRI est de 6,50 % sur 8 ans et un taux de distribution annuel de 5,50 %. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

Le fonds s'inscrit 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. Cette démarche ESG de type best in progress de la SCPI a été labellisée ISR le 11/09/2024.

**Investisseurs de détail visés :** Ce produit est destiné à tout investisseur professionnel ou non professionnel cherchant à obtenir des revenus réguliers sur la durée de placement recommandée soit huit (8) ans. Il s'adresse à des investisseurs ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier et capable de supporter une perte en capital, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée et n'offre aucune protection ni garantie en capital.

Les US Persons ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des Parts du Fonds.

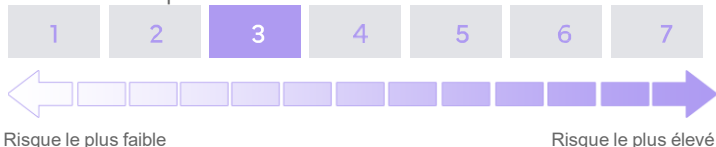
**Affectation des résultats :** Distribution. Upêka est une SCPI de rendement qui a pour objectif de générer des revenus locatifs pour ses associés. Les associés de la SCPI perçoivent des revenus locatifs proportionnels à leur participation dans la SCPI, sous forme de dividendes.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice. La Société de Gestion pourra décider de la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution.

**Informations complémentaires :** Les documents légaux (statuts, note d'information et, le cas échéant, son actualisation, rapport annuel du dernier exercice, bulletin trimestriel et présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande, en français et gratuitement auprès de la société de gestion, notamment sur le site internet : <https://www.upeka.fr/> où toutes les informations relatives à la finance durable sont également disponibles.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?


Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

 Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Le risque de perte en capital :** Le capital investi initialement dans la SCPI n'est pas garanti. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

**Le risque de liquidité :** Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

**Le risque de change :** Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'Information de la SCPI.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans Exemple d'Investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	
Scénarios	Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
	Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 770 €	7 340 €
		Rendement annuel moyen	-22.31%	-3.79%
	Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 910 €	9 080 €
		Rendement annuel moyen	-10.93%	-1.20%
	Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 890 €	15 300 €
		Rendement annuel moyen	-1.11%	5.46%
	Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 270 €	16 250 €
		Rendement annuel moyen	2.66%	6.26%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et avril 2025, intermédiaire entre novembre 2014 et novembre 2022 et favorable entre février 2014 et février 2022.

## Que se passe-t-il si Axitit Real Estate Partners n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	884 €	3 621 €
Incidence des coûts annuels (*)	8.84%	2.84% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8.30% avant déduction des coûts et de 5.46% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 EUR
Coûts de sortie	6.00% de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	600 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.46% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	146 EUR
Coûts de transaction	1.38% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	138 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement minimum recommandée est de huit (8) ans

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme en raison de la nature du sous-jacent de ce véhicule.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

En cas de retrait de parts détenues avant la période de détention recommandée, la Société de Gestion prélèvera une commission dégressive de 6 % TTC à 0 % entre la première année de détention et la sixième année.

Dans le cas des associés Fondateurs, les parts sont inaliénables pendant trois ans et ne peuvent donc pas faire l'objet d'un retrait. La commission dégressive ne s'applique donc qu'aux trois années qui suivent cette période d'inaliénabilité.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'Axipit Real Estate Partners - 6 avenue Marceau, 75008 Paris.

- En utilisant le formulaire contact sur le site internet : <https://www.upeka.fr/>
- Par email : [contact@axipit.com](mailto:contact@axipit.com).

## Autres informations pertinentes

Les documents légaux (statuts, note d'information et, le cas échéant, son actualisation, rapport annuel du dernier exercice, bulletin trimestriel et présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion, notamment sur le site internet : <https://www.upeka.fr/> où toutes les informations relatives à la finance durable sont également disponibles.

Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Régime fiscal » de la note d'information accessible sur le site <https://www.upeka.fr/>

Le produit est conforme aux dispositions de l'article 8 du Règlement SFDR.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'investisseur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'investisseur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Axipit Real Estate Partners et ne soit pas satisfait de la réponse de Axipit Real Estate Partners et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame, Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

