



MAKE THE MOST OF **YOUR INVESTMENT**

---

**RAPPORT ANNUEL 2023**  
**SCPI UPÊKA**

# Sommaire

03 Rapport d'activité

05 Rapport de gestion

11 Procédure de contrôle interne et  
politique de rémunération

13 Éléments financiers

16 Annexes financières

21 Inventaire des investissements  
immobiliers

22 Engagement hors bilan

28 Texte des résolutions AG

31 Informations utiles

# Rapport d'activité

## UPÊKA : une opportunité sur le marché immobilier européen.



**Jean-François CHARRIER**  
Directeur Général

Après une année 2023 que certains ont qualifié « d'annus horribilis », cette année devrait être celle sinon d'un redémarrage au moins celle de la stabilisation.

L'année dernière, le volume d'investissement sur le marché immobilier a baissé d'environ 60% toutes classes d'actifs confondues. Les prix, quant à eux, ont globalement tous corrigé même si cela n'a pas été uniforme selon les catégories immobilières et les secteurs géographiques.

Cette crise, qui est davantage financière qu'immobilière, a d'abord été provoquée par la hausse brutale des taux d'intérêt et par conséquent les baisses successives des volumes de crédit, des transactions et enfin des prix.

Cette tendance, au moins pour les deux premières baisses, est en passe de s'inverser avec la légère détente des taux de crédit.

Avec le retour, timide certes, des investisseurs, ces quelques signes positifs permettent, tout en restant prudent, un regain d'optimisme et de sérénité.

En revanche, les conséquences de ce marché immobilier difficile offrent beaucoup d'opportunités aux SCPI qui séduisent les investisseurs.

En effet, il y a aujourd'hui un véritable marché à deux vitesses : les véhicules qui collectent et les autres. Bénéficiaire d'une collecte nette positive, c'est l'assurance de saisir les « bonnes affaires » qui se présentent. C'est la certitude de rentrer en portefeuille des actifs dont les rendements sont 2 à 3 points supérieurs aux mêmes actifs proposés il y a seulement quelques mois !

Notre SCPI UPÊKA a été lancée à l'été 2023, dans un momentum de marché idéal. D'autre part, elle n'a pas à supporter le poids d'un portefeuille d'actifs anciens et moins rémunérateurs.

Enfin, en optant pour une stratégie diversifiée, UPÊKA est en capacité de se positionner sur toutes classes d'actifs et sur l'ensemble de la zone euro.

L'entrée au capital du groupe AQUILA AM par CATELLA, présent dans 12 pays européens, crédibilise notre positionnement et garantit notre sélection européenne.

Pour toutes ces raisons, nous confirmons notre volonté de faire d'UPÊKA une des SCPI « référence » du marché, tant pour la qualité de son patrimoine que pour le rendement servi à ses associés.

## La société de gestion

### Quelques mots sur AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS

AXIPIT REP est une société de gestion de fonds d'investissement immobiliers créée en 2021, filiale du groupe AQUILA AM.

La société de gestion a vocation à élargir à tous types d'investisseurs l'accès à des solutions innovantes, différenciantes, et à un service jusqu'à présent réservé à une clientèle institutionnelle.

Notre indépendance et positionnement de « pure player » immobilier garantissent à nos clients et partenaires un alignement d'intérêt constant avec eux.

AXIPIT REP est dotée d'une équipe agile et au savoir-faire reconnu. Notre capacité d'adaptation, notre réactivité et notre écoute du marché nous permettent de créer des véhicules d'investissement novateurs, conçus dans l'intérêt de nos investisseurs.

### Point de marché

L'année 2023 a souffert entre autres de l'inflation et du maintien de taux d'intérêt élevés conduisant à un durcissement de l'accès au financement. De ce fait, le marché de l'immobilier européen, sauf exception, s'est grippé.

Ce phénomène est plus marqué pour les transactions de tailles significatives. Le marché des transactions immobilières « small cap » fait toujours preuve d'un bon dynamisme. Il est animé par des acteurs locaux et internationaux, tels que les family offices ou les SCPI, qui peuvent soit avoir un recours à un financement externe limité soit se donner le temps d'y recourir ultérieurement.

2024 se présente sous de meilleurs auspices, la hausse des taux produisant son effet de contenir l'inflation. Les banques centrales ont commencé à assouplir cette pression et devraient poursuivre cette baisse des taux au cours de l'année 2024. Cela devrait permettre une reprise progressive du marché immobilier.

Dans ce contexte de stagflation, voire de récession, certains pays en Europe présentent de bons fondamentaux et une certaine résilience grâce à des perspectives de croissance en 2024, tels que l'Irlande (4 % de croissance du PIB) et les Pays-Bas (1,80 %).

Il est à noter que certains pays, du fait de leur économie et de leur cadre réglementaire et opérationnel accusent un retard en termes de repricing. C'est le cas notamment de l'Allemagne. Les pays comme l'Irlande, les Pays-Bas et l'Espagne qui ont déjà acté une correction des valeurs présentent de bonnes opportunités dès à présent. La tendance devrait se poursuivre en 2024 avec un possible atterrissage des valorisations.

Les différentes classes d'actifs immobiliers font face également à des ajustements et des timings disparates, d'où certains retards de correction.

Le bureau et le commerce présentent des opportunités avec une décompression des taux actée. La logistique, l'hôtellerie ainsi que l'immobilier de santé sont des secteurs qui résistent davantage.

Dans ce contexte économique chahuté, les entreprises ont de plus en plus recours à une externalisation de leur parc immobilier via des opérations de sale and lease-back qui leur permettent ainsi de trouver une source de financement au développement de leur activité. Cette tendance devrait se poursuivre en 2024.

En 2024, UPÊKA :

- Sera à l'affût des pays et marchés qui présentent les meilleurs rendements dans la zone euro avec une certaine diversification de son portefeuille. Après ses premiers investissements en France, en Espagne et aux Pays-Bas, la pénétration de nouveaux marchés tels que l'Irlande ou la Finlande est à l'étude.
- Fera montre d'une sélectivité des classes d'actifs les plus pertinentes dans chaque marché local bénéficiant de l'expertise et du savoir-faire généraliste des groupes AQUILA AM et CATELLA.
- Dans la continuité des premières acquisitions en France, en Espagne et aux Pays-Bas, UPÊKA aura à cœur, via une gestion dynamique et un accompagnement permanent de ses locataires, de garantir une occupation pérenne des actifs.

La SCPI UPEKA est classée article 6.

# Rapport de gestion

## Gestion et investissement de la SCPI

AXIPIT REP fait le choix de privilégier une approche diversifiée tant sur le plan sectoriel que géographique.

Cette approche offre à notre SCPI UPÊKA la flexibilité nécessaire pour naviguer d'un marché à l'autre, au gré des cycles.

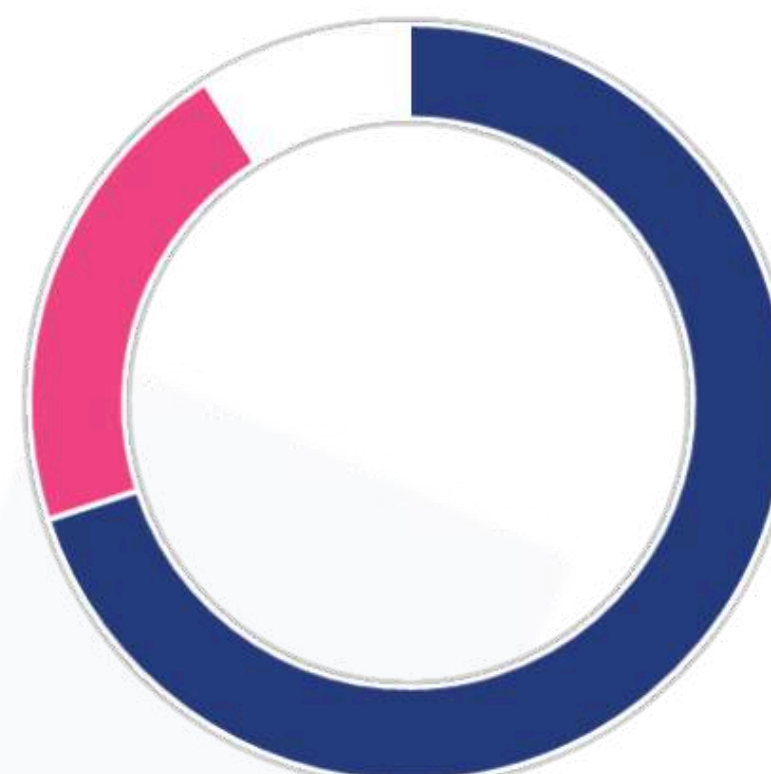
En optant pour une diversification sectorielle, AXIPIT REP répartit les investissements de la SCPI UPÊKA dans différents secteurs économiques, réduisant ainsi son exposition aux risques spécifiques d'un secteur. Ainsi, la SCPI peut détenir tous les types d'actifs immobiliers (bureau, commerce, logistique, etc.).

La diversification géographique permet également à la SCPI UPÊKA d'étendre son empreinte sur plusieurs marchés, ce qui lui permet de profiter des opportunités de croissance dans différents pays tout en atténuant les risques liés à un marché national. Cette stratégie permet également de multiplier les opportunités d'investissement.

# Une allocation diversifiée

## Répartition sectorielle

La SCPI UPÊKA est caractérisée par une diversification stratégique, avec actuellement une prédominance dans le secteur du commerce. Il représente 70 % du portefeuille. Cette allocation offre un potentiel de rendement stable et durable. La part des locaux d'activités représentent 21 % du portefeuille nous permettant de bénéficier d'une variété d'opportunités de croissance et de résilience face aux fluctuations du marché. La diversification du patrimoine d'UPÊKA augmentera progressivement, parallèlement à l'augmentation de la capitalisation et de ses acquisitions.

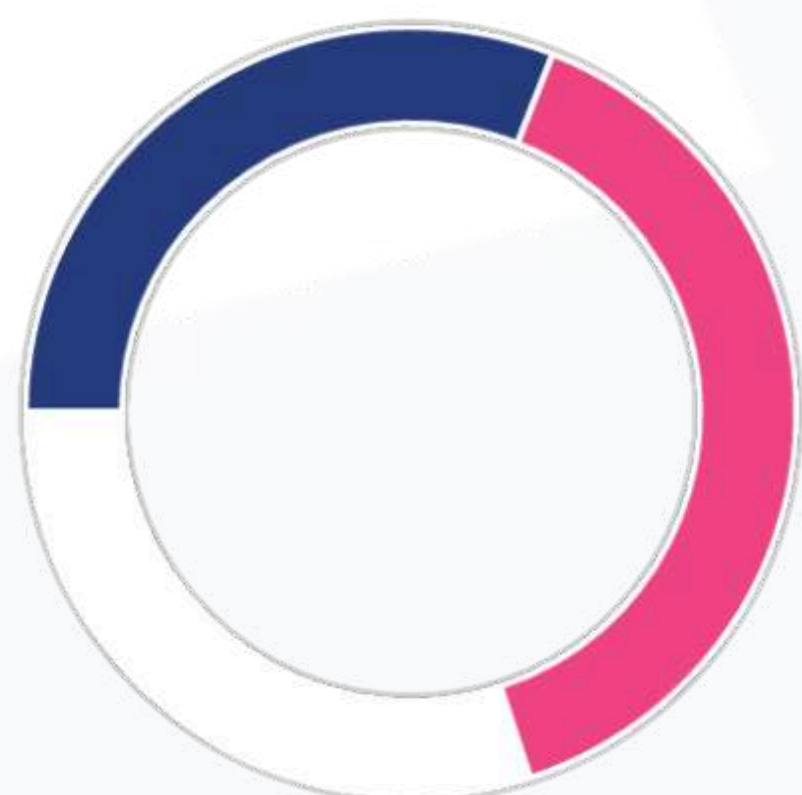


Bureaux (9 %)

**Commerce (70 %)**

**Logistique et locaux d'activité (21 %)**

## Répartition géographique



Pays-Bas (30 %)

**France (31 %)**

**Espagne (39 %)**

Outre une diversification sectorielle, la SCPI UPÊKA bénéficie d'une diversification géographique.

Nos actifs sont répartis dans trois pays de l'Union européenne : la France, l'Espagne et les Pays-Bas.

Cette diversification géographique permet une protection contre les risques spécifiques liés à un marché. En répartissant nos investissements dans la zone euro, nous réduisons notre exposition à la volatilité du marché immobilier national et minimisons les impacts potentiels de facteurs externes (changement de politique gouvernementale, variations économiques nationales, etc.).

Cette diversification géographique nous permet également de saisir des opportunités d'investissements et croissance sur plusieurs marchés.

## Eclairage sur les investissements

Étant une SCPI sectoriellement et géographiquement diversifiée, UPÊKA dispose d'une grande liberté d'action quant au choix de ses investissements.

Depuis le lancement de la SCPI UPÊKA, de nombreuses offres d'investissement ont été analysées.

En 2023, la SCPI UPÊKA a investi 10,8 millions d'euros, lui permettant de comptabiliser quatre actifs.

Le rendement acte en main moyen des investissements s'établit à 7,70 %. Les investissements ont été réalisés en France (31 %), aux Pays-Bas (30 %) et en Espagne (39 %).

La durée ferme des baux restant à courir (WALT) du portefeuille est de 7,10.

L'ensemble des actifs étant occupés, le taux d'occupation physique et financier de la SCPI s'établit à 100 %.

## UPÊKA en quelques chiffres



**7,70 %**

Distribution cible 2024\*



**6,50 %**

TRI cible à 10 ans



**20M €**

De capitalisation au 31 décembre 2023

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers.

*\*Non garanti*

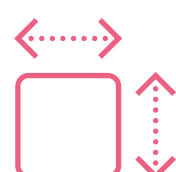
### Zoom sur le patrimoine au 31/12/2023



4 actifs



Taux d'occupation financier :  
100 %



7 402m<sup>2</sup>



Valeur des immeubles :  
10,3 M €



Taux d'occupation physique :  
100 %



WALT : 7,10

## Les actifs

### Locaux commerciaux en France






L'investissement porte sur un ensemble de cellules commerciales en pied d'immeubles situé en cœur de ville, à Fosses, en Île-de-France au sein d'un quartier ayant fait l'objet d'une régénération urbaine de grande ampleur en 2019.

-  Fosses, Val d'Oise (95).
-  La superficie totale de l'ensemble des biens est d'environ **1 400m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **8 %**.

### Locaux d'activité aux Pays-Bas






L'investissement porte sur un immeuble mixte bureaux/activités, à Zoetermeer, près de La Haye. L'actif est d'une superficie d'environ 2 400m<sup>2</sup>, et est loué pour un bail ferme de 7 ans.

-  Zoetermeer, Pays-Bas.
-  La superficie totale du bien est de **2 400m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,80 %**.

### Locaux commerciaux en Espagne



Cette opération porte sur deux cellules commerciales louées à l'enseigne internationale de salles de fitness Basic-Fit. La première, d'une superficie de 1 729m<sup>2</sup>, est située dans le nord-ouest de l'Espagne, à Gijón. La seconde cellule, d'une superficie de 1 873m<sup>2</sup>, se trouve dans le sud-est, à Carthagène. Les deux actifs bénéficient d'un bail ferme de 12 ans.

-  Gijón et Carthagène, Espagne.
-  Gijón : **1 729 m<sup>2</sup>** - Carthagène : **1 873m<sup>2</sup>**.
-  Rendement acte en main : **7,35 %**.



## Rapport du Conseil de Surveillance

*“Mesdames, Messieurs,*

*Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, conformément aux textes en vigueur, le Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.*

*Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.*

*Nous vous informons que, lors de sa réunion du 19 juin 2023, le Conseil de Surveillance a élu son Président.*

*Lors de sa réunion du 24 janvier 2024, le Conseil de Surveillance a nommé son secrétaire.*

*La composition du Conseil de Surveillance est la suivante :*

- Société DVH Optis Gestion, représentée par Damien VANHOUTTE – Président*
- Audrey HAMEAU*
- Philippe CABANIER*
- Christian ROYER*
- Société HCHEVE HOLDING, représentée par Hubert CHEVE*
- Société GOUBARD CONSEIL, représentée par François GOUBARD – Secrétaire*
- Société HOLDING GOSSELET, représentée par Xavier GOSSELET*

*Nous vous confirmons qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2023.*

*Une consultation sera proposée lors de la prochaine Assemblée Générale pour l'élection d'un membre supplémentaire afin de pallier l'éventuelle absence d'un des membres actuels du Conseil de Surveillance.*

### **Collecte et marché des parts :**

La SCPI UPÊKA a enregistré une collecte de 20 030 700 euros, correspondant à 106 788 parts émises. Aucun retrait n'a été enregistré au cours de l'exercice. Au 31/12/2023, aucune demande de retrait n'est en attente.

### **Patrimoine et gestion locative :**

La SCPI a acquis quatre actifs immobiliers au cours de l'année 2023, représentant un volume d'investissement acte en main de 10 845 761 euros.

La société de gestion a détaillé au Conseil de Surveillance ces acquisitions intervenues au cours de l'exercice 2023.

### **Valeurs de la société :**

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Valeur de réalisation : 181 euros

Valeur de reconstitution : 192 euros

Valeur d'expertise des actifs : +4,70 %

### **Résolutions :**

Le Conseil de Surveillance a, lors de la réunion du 24 janvier 2024, adopté le règlement intérieur proposé par la société de gestion.

Les membres du Conseil de Surveillance ont élu la société GOUBARD CONSEIL représentée par Monsieur GOUBARD François en tant que secrétaire du Conseil de Surveillance.

### **Informations :**

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire a été fixée au 28 mai 2024".

# Procédure de contrôle interne et politique de rémunération

## Contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, AXIPIT REP s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne d'AXIPIT REP comprend des contrôles de premier niveau, un contrôle permanent de second niveau et un contrôle périodique intégré au contrôle permanent.

Pris en charge par les opérationnels et réalisé préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations, il est exercé par chaque collaborateur d'AXIPIT REP dans le cadre des actes qu'il exécute dans sa fonction ou dans sa mission professionnelle.

En cas d'anomalies constatées au premier niveau, les collaborateurs doivent appliquer le dispositif décrit au sein de la procédure dédiée à la gestion des incidents.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, AXIPIT REP s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité.

Les contrôles de second niveau visent à s'assurer que les contrôles de premier niveau ont été correctement exécutés. Ils consistent notamment à vérifier le respect de la réglementation et des règles professionnelles applicables à l'activité de gestion pour compte de tiers.

Les contrôles de second niveau sont pris en charge par le délégué AGAMA CONSEIL.

## Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de la société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

La politique a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les prospectus, statuts ou autres documents constitutifs des fonds gérés. Elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la société, des fonds et des clients et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. Elle tient compte, en outre, des exigences organisationnelles et opérationnelles d'AXIPIT REP ainsi que de la nature, la portée et la complexité de ses activités.

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Axipit REP à l'ensemble de son personnel s'est élevé à 378.702 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Nombre de collaborateurs au 31/12/2023 :	Rémunération fixe brute (€) :	Rémunération variable (€) :	Rémunération totale :
4	337 251 €	41 451 €	378 702 €

En 2023, trois collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

# Délais de paiement

## DÉLAIS DE PAIEMENT

### SCPI UPEKA

Factures reçues non réglées à la date de cloture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)
A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		4,00				
Montant total des factures		168 967,31	0,00	0,00	28,80	168 996,11
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		10,68%			0,00%	10,68%
% du CA de l'exercice (TTC)						
B) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures						
C) Tranches de retard de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois					

Factures émises non réglées à la date de cloture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)
A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	2,00					
Montant total des factures	62 950,00	2 069,59	0,00	0,00	0,00	2 069,59
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		9,12%				9,12%
B) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures						
C) Tranches de retard de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois					

# Eléments financiers

## Comptes annuels

ETAT DU PATRIMOINE 31/12/2023				
SCPI UPEKA				
En €	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	9 873 967,00	10 340 000,00	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>9 873 967,00</b>	<b>10 340 000,00</b>	-	-
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	-
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	-
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>9 873 967,00</b>	<b>10 340 000,00</b>	-	-
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	-
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	163,47	163,47	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>163,47</b>	<b>163,47</b>	-	-
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	65 818,81	65 818,81	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	379 037,79	379 037,79	-	-
• Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
• Etat et autres collectivités	76 459,78	76 459,78	-	-
• Associés opération sur capital	-	-	-	-
• Autres débiteurs	302 578,01	302 578,01	-	-
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>444 856,60</b>	<b>444 856,60</b>	-	-
<b>3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placements	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	9 368 318,05	9 368 318,05	-	-
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>	<b>9 368 318,05</b>	<b>9 368 318,05</b>	-	-
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>9 813 338,12</b>	<b>9 813 338,12</b>	-	-
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Provisions pour risques et charges</b>				
-	-	-	-	-
<b>2 - Dettes</b>				
Dettes financières	- 193 795,22	- 193 795,22	-	-
Dettes d'exploitation	- 547 272,42	- 547 272,42	-	-
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 52 348,38</b>	<b>- 52 348,38</b>	-	-
• Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
• Locataires crédateurs	-	-	-	-
• Associés opération sur capital	-	-	-	-
• Dettes fiscales	- 2348,38	- 2348,38	-	-
• Autres crédateurs	- 50 000,00	- 50 000,00	-	-
<b>Sous-total 2 - Dettes</b>	<b>- 793 416,02</b>	<b>- 793 416,02</b>	-	-
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 793 416,02</b>	<b>- 793 416,02</b>	-	-
<b>V - COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	6 519,44	6 519,44	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 62 950,00	- 62 950,00	-	-
<b>TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>- 56 430,56</b>	<b>- 56 430,56</b>	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>18 837 458,54</b>	-	-	-
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	-	<b>19 303 491,54</b>	-	-

**VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023**

SCPI UPEKA				
En €	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - CAPITAL</b>				
• Capital souscrit			16 018 200,00	16 018 200,00
• Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - CAPITAL</b>			<b>16 018 200,00</b>	<b>16 018 200,00</b>
<b>2 - PRIME D'EMISSION</b>				
• Prime d'émission ou de fusion			4 012 500,00	4 012 500,00
• Prime d'émission en cours de souscription				
• Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion			-1 206 127,56	-1 206 127,56
<b>Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION</b>			<b>2 806 372,44</b>	<b>2 806 372,44</b>
<b>3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>				
• Ecart de réévaluation			-	-
• Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-	-
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			-	-
• Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée			-	-
• Réserves			-	-
• Report à nouveau			-	-
<b>Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				
• Résultat de l'exercice			12 886,10	12 886,10
• Résultat en instance d'affectation			-	-
• Acomptes sur distribution			-	-
<b>Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE</b>			<b>12 886,10</b>	<b>12 886,10</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>18 837 458,54</b>	<b>18 837 458,54</b>

**COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2023**

SCPI UPEKA

En €	31/12/2023		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>				
Loyers	27 228,99			
Charges facturées	1 666,58			
Produits des participations contrôlées	-			
Produits annexes	10 266,00			
Reprises de provisions	-			
Transferts de charges immobilières	-			
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>39 161,57</b>		
<b>II - CHARGES IMMOBILIERES</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	974,30			
Travaux de gros entretien	-			
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-			
Dotations aux provisions pour gros entretien	-			
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-			
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>748 649,41</b>			
• Charges sur locaux vacants	-			
• Charges non récupérables	-			
• Assurances non récupérables	-			
• Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	323 469,07			
• Impôts et taxes	425 180,34			
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-			
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>749 623,71</b>		
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)</b>		<b>- 710 462,14</b>		
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise d'amortissement d'exploitation	-			
Reprise de provision d'exploitation	-			
Reprises de provisions pour créances douteuses	-			
Reprises de provisions pour risques et charges	-			
Transferts de charges d'exploitation	120 612,56			
Autres produits	-			
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>120 612,56</b>		
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Commissions de la société de gestion	519 699,95			
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>49 431,45</b>			
• <b>Honoraires</b>	<b>36 336,12</b>			
• <b>Frais d'assemblées et de conseils</b>	<b>9 675,33</b>			
◦ Rapports annuels	-			
◦ Informations associés	-			
◦ Frais d'assemblée	9 651,33			
◦ Affranchissements	24,00			
◦ Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-			
• <b>Cotisations et contributions</b>	<b>3 000,00</b>			
◦ Cotisation AMF et autres	-			
◦ Coût dépositaire	3 000,00			
◦ Droits d'enregistrement	-			
◦ Cotisation sur la valeur ajoutée	-			
◦ Impôts étrangers	-			
◦ TVA non récupérable	-			
Frais bancaires	420,00			
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>-</b>			
• Jetons de présence	-			
• Perte sur créances irrécouvrables	-			
• Commission sur les souscriptions	-			
• Autres charges de gestion courante	-			
Dotations aux amortissements d'exploitation	-			
Dotations aux provisions d'exploitation	-			
Dépréciation des créances douteuses	-			
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>569 131,40</b>		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)</b>		<b>636 996,16</b>		
<b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-			
Produits d'intérêts des comptes courants	-			
Autres produits financiers	86 352,08			
Reprises de provisions sur charges financières	-			
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>86 352,08</b>		
<b>II - CHARGES FINANCIERES</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-			
Charges d'intérêts des comptes courants	-			
Autres charges financières	-			
Dépréciations	-			
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIERES</b>		<b>0</b>		
<b>RESULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>		<b>86 352,08</b>		
<b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	-			
Reprises de provisions exceptionnelles	-			
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>0</b>		
<b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles	-			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-			
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>0</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>		<b>0</b>		
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>12 886,10</b>		

# Annexes financières

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- Aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.
- Au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

## Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

## Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

### Règles générales d'établissement des comptes :

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- Un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- Un tableau de variation des capitaux propres ;
- Un compte de résultat ;
- Les engagements hors bilan.

Les comptes présentés portent sur l'exercice 2023 du 19/06/2023 au 31/12/2023 soit 195 jours.

### Principales règles d'évaluation Immobilisations locatives :

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société. Agencements, aménagements et installations.

Les travaux d'aménagements, d'agencements et d'installations réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2023, les travaux de cette nature dans la SCPI UPÉKA s'élèvent à 0 euro. Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.



### **Immeubles acquis en VEFA :**

Depuis le 1er janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation. Les reliquats à verser correspondent aux derniers appels (conformité, par exemple) et seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre des derniers appels (conformité, par exemple) qui seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

### **Prélèvements sur prime d'émission :**

Commissions de souscription : les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission. Depuis le 1er janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

### **Frais d'acquisition :**

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Au cours de l'exercice 2023, le montant des frais d'acquisitions dans la SCPI UPÉKA s'élève à 1 206 127 euros.

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société.

Le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

Depuis la transposition de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par les assets managers d'AQUILA AM, puis validées par l'évaluation interne indépendante d'AXIPIT REP.

La valeur vénale des immeubles locatifs, résulte d'une expertise, réalisée par la société SAVILLS en qualité d'expert externe en évaluation.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- La méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- La méthode par évaluation des cash-flows (DCF).

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI UPÊKA est de 10 340 000 euros, hors droits.

### **Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admis à l'actif des SCPI :**

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA), et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code Monétaire et Financier sous réserve de certaines conditions. À ces fins et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle, sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine. L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2023, la SCPI UPÊKA ne détient pas de participations.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers. Les titres de participations non contrôlés suivent, eux, les principes généraux du Plan Comptable Général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat. Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien. Les provisions pour gros entretiens sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination. Depuis le 1er janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « *Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.* »

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « *La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.* »

Au 31 décembre 2023, la dotation à la provision pour gros entretien s'élève à 0 euro compte tenu des acquisitions très récentes des actifs (décembre 2023) de la stratégie d'investissement (confirmée par les audits techniques à l'acquisition). Aucune reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2023.

### **Provision pour risques et charges :**

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

### **Créances et Dettes :**

Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes :

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Échéance des dettes et des créances se référer au tableau des délais de paiement.

### **Plus ou moins-values de cessions :**

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont comptabilisées directement en capitaux propres, dans un compte dédié. Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire la distribution d'une partie du produit de la vente. Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles. Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2023, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

### **Provisions pour dépréciation des créances :**

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant hors taxes diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine. Aucune dotation a été constituée au 31 décembre 2023. Aucune reprise a été constituée.

## Résultat immobilier :

### Le résultat immobilier se compose :

- des loyers des immeubles acquis pour 27 228,99€
- des charges facturées pour 1 666,58€ (assurance, taxes foncières )
- des produits annexes pour 10 266€ (remboursement sinistre)

### Commissions de la société de gestion :

- **Commissions de gestion :**

Elle est calculée comme suit :

- 16 % TTC du montant des flux locatifs de la SCPI.

Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 4 356,64 euros.

- **Commissions d'acquisition :**

Elle est calculée comme suit :

- 5 % maximum TTC au prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement).

Au 31 décembre 2023, la commission d'acquisition s'élève à 515 343,31 euros.

### Résultat financier :

Au 31/12/2023 le résultat financier s'élève à 86 352,08 issu des intérêts du compte courant rémunéré.

# Inventaire des investissements immobiliers

Actif	Localisation	Typologie	Date d'acquisitions	Surface	Loyer	Prix d'acquisition
SUSHI TOP	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses FRANCE	Commerce	12/12/2023	144 m <sup>2</sup>	40 975 €	3 130 000 €
FAR'OPTIQUE & AUDITION	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses FRANCE	Commerce	12/12/2023	85 m <sup>2</sup>	24 065 €	
AXA	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses FRANCE	Commerce	12/12/2023	60 m <sup>2</sup>	18 656 €	
VAPE SHOP	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses FRANCE	Commerce	12/12/2023	50 m <sup>2</sup>	15 105 €	
FRANPRIX	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses FRANCE	Commerce	12/12/2023	843 m <sup>2</sup>	106 892 €	
O'CAFE DE LA PLACE	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses FRANCE	Commerce	12/12/2023	107 m <sup>2</sup>	25 719 €	
SERGIO COIFFURE	Place du 19 mars 1962, 95470 Fosses FRANCE	Commerce	12/12/2023	64 m <sup>2</sup>	11 675 €	
BASIC FIT	Av. Portugal, 20 33207 Gijon, ESPAGNE	Commerce	01/12/2023	1 729 m <sup>2</sup>	160 000 €	3 993 967 €
BASIC FIT	PSO. Alfonso XIII, 32 30201 Carthagène, ESPAGNE	Commerce	01/12/2023	1 873 m <sup>2</sup>	160 000 €	3 993 967 €
UFGB	Koraalrood 48, Zoetermeer, PAYS-BAS	Logistique, bureaux	26/12/2023	2 373m <sup>2</sup>	251 800 €	2 750 000 €

# Engagements hors bilan

## Engagements reçus :

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un montant total de 193 795,22 euros.

## Engagements donnés :

Aucun emprunt bancaire n'a été contracté.

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023 d'une durée de 6 mois et 12 jours.

UPEKA

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable RCS Paris 978 423 614.

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier UPEKA,

## Opinion :

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier UPEKA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'une durée de 6 mois et 12 jours, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion :

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 19 juin 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations :**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note «Principales règles d'évaluation - Immobilisations locatives» de l'annexe, les placements immobiliers détenus en direct, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont respectivement évalués selon la valeur vénale des immeubles hors droits. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### **Vérifications spécifiques :**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels :**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels :**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Le Commissaire aux comptes Mazars**  
**Paris La Défense, le 7 mai 2024**



# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier UPEKA,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale :

### Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

#### 01. La rémunération de la société de gestion

La note d'information mentionne les commissions entre la SCPI UPEKA et la société de gestion AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS.

Cette rémunération est calculée sur 16% des loyers et 5% des prix d'acquisition.

Le montant de ces commissions au 31 décembre 2023 et les modalités de rémunération se détaillent comme suit :

- SCPI UPEKA et AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS pour 4356,64 euros de commission de gestion ;
- SCPI UPEKA et AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS pour 515343,31 euros de commission d'acquisition.

**Le Commissaire aux comptes Mazars  
Paris La Défense, le 7 mai 2024**

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de la SCPI UPEKA clos le 31 décembre 2023 conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui s'imposent aux SCPI.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de la SCPI et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de la SCPI UPEKA au cours de ce premier exercice social.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

## **Collecte et marché des parts :**

Au 31 décembre 2023, la SCPI présente 20,3 millions de capitalisation et comporte 541 associés. Nous prenons acte qu'aucun retrait de parts n'a été constaté et qu'aucune part n'est en attente de retrait.

## **Patrimoine et gestion locative :**

Le patrimoine de la SCPI UPEKA se compose au 31 décembre 2023 de 4 immeubles représentant une surface de 7 402 m<sup>2</sup> ayant une valeur d'ensemble de 10,3 millions d'euros en hausse par rapport au prix d'acquisition selon les expertises intervenues début 2024.

La Société de Gestion a détaillé au Conseil les acquisitions intervenues au cours de son premier exercice social.

Nous prenons acte de ces investissements en adéquation avec les objectifs de rendement, la stratégie d'investissement et la diversification de ses investissements. Nous espérons que le solde de trésorerie sera également investi au plus vite dans les mêmes bonnes conditions.

La SCPI UPEKA est aujourd'hui présente en France, Espagne, Pays-Bas et majoritairement présente en commerce, logistique et bureaux. Ces acquisitions permettent à la SCPI d'afficher un taux d'occupation physique (TOP) et un taux d'occupation financier (TOF) de 100 %.

Aucune cession n'a été constatée compte tenu de la création récente de la SCPI.

## **Comptes annuels et distribution du résultat :**

Aidés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

La durée de ce premier exercice social limité du 19 juin 2023 au 31 Décembre 2023 présente un résultat net bénéficiaire de 12 886,10 euros.

Le Conseil de Surveillance a pris acte du résultat de l'exercice de 12 886,10 euros et de l'affectation du dit résultat au report à nouveau lequel s'élève désormais à 12 886,10 euros.

## **Les expertises immobilières et la valeur des parts :**

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 29 avril 2024 du résultat des expertises immobilières réalisées par SAVILLS des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, permettant de définir le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Au 31 décembre 2023, les valeurs affichent les montants suivants :

- Valeur nette comptable : 18 837 458,54 euros, soit 176,40 euros par part,
- Valeur de réalisation : 19 303 328,07 euros soit 180,76 euros par part,
- Valeur de reconstitution : 20 509 455,63 euros soit 192,06 euros par part.

Le Conseil a pris note de la volonté de la société de gestion de lancer sur 2024 une démarche de labellisation ISR de la SCPI UPEKA.

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice écoulé.

## **Conclusion :**

Lors de notre réunion du 29 avril dernier, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le conseil de surveillance remercie la société de gestion pour la conduite de la SCPI UPEKA et pour le partage des informations sur cette dernière.

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons à l'élection d'un nouveau membre du conseil de surveillance. Nous remercions les candidats pour leur motivation et l'intérêt qu'ils portent à notre SCPI.

## **Pour le conseil de surveillance :**

Le Président

# Texte des résolutions soumise à l'assemblée générale annuelle assemblée générale mixte du 28 mai 2024

## Ordre du jour :

Relevant de la compétence de l'assemblée Générale Ordinaire

- Rapport de la société de gestion du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approbation des comptes, Quitus à la Société de Gestion
- Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106
- Affectation du résultat
- Approbation des valeurs de la Société arrêté au 31 décembre 2023
- Election nouveau membre cs

Relevant de la compétence de l'assemblée Générale extraordinaire

- Changement montant commission de gestion
- Réduction du délai de jouissance

## Première résolution :

Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé :

- de la Société de Gestion
- du Conseil de Surveillance
- et du Commissaire aux Comptes

approuve les dits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 12 886.10 euros, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes dans ces rapports.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

## Deuxième résolution :

Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106.

### **Troisième résolution :**

Affectation du résultat

- Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2023 de : 12 886.10 euros
- Le report à nouveau de : 0 euro

Décide de l'affecter :

- Au compte de report à nouveau à hauteur de : 12 886.10 euros
- Portant ainsi le compte report à nouveau à : 12 886.10 euros

### **Quatrième résolution :**

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable : 18 837 458,54 euros, soit 176,40 euros par part,

Valeur de réalisation : 19 303 328,07 euros, soit 180,76 euros par part,

Valeur de reconstitution : 20 509 455,63 euros, soit 192.06 euros par part.

### **Cinquième résolution :**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires vote la nomination d'un nouveau membre du CS

Résolutions Assemblée Extraordinaire

### **Sixième résolution :**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et décide de modifier l'article 19.4 et 19.6 des statuts :

Il est dû à la Société de Gestion à titre d'honoraires de gestion une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 18,00% TTC du montant des flux locatifs.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions d'actifs immobiliers, une commission calculée sur le montant de chaque acquisition immobilière, et qui s'applique :

- au prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), ou
- à la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la Société.

Le montant de cette commission est égal à 6,00% TTC maximum.

**Septième résolution :**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et décide de modifier la note d'information article 3.7 en passant le délai de jouissance au 1er jour du 5ème mois qui suit l'enregistrement de la souscription à compter du 1er septembre 2024.

## Informations utiles

### Minimum de souscription

1 part pour les versements programmés soit un minimum de 200 euros (prix par part), prime d'émission incluse pour toute nouvelle souscription.

### Fiscalité applicable

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. Chaque année, AXIPIT REP fournit aux investisseurs tous les éléments requis 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).

### Délai de jouissance

Le 1er jour du 7ème mois suivant la date de souscription.

Pourquoi un délai de jouissance ?

Investir en immobilier prend du temps. Tout nouvel investisseur ne percevra pas de revenus pendant ce délai de jouissance ; laissant ainsi le temps à la société de gestion d'acquérir des immeubles en cohérence avec sa stratégie et ses objectifs de performance et de protéger les anciens associés.

### Caractéristiques de la SCPI UPÊKA

SCPI : diversifiée.

Capital : variable.

Date de création : 19/06/2023.

N° Visa AFM : 23-05.

Date de délivrance : 21/07/2023.

Durée de la SCPI : 99 ans.

Capital maximum statuaire : 200 000 000 euros.

Dépositaire : CACEIS.

Évaluateur immobilier : SAVILLS.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et un risque en liquidité.

# UPÉKA

MAKE THE MOST OF **YOUR INVESTMENT**

---

<https://upeka.fr/>



AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-21000012 en date du 03/2021. Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de visa AMF est le 23-05 en date du 21 juillet 2023.