



MAKE THE MOST
OF YOUR INVESTMENT

Rapport annuel

20 24

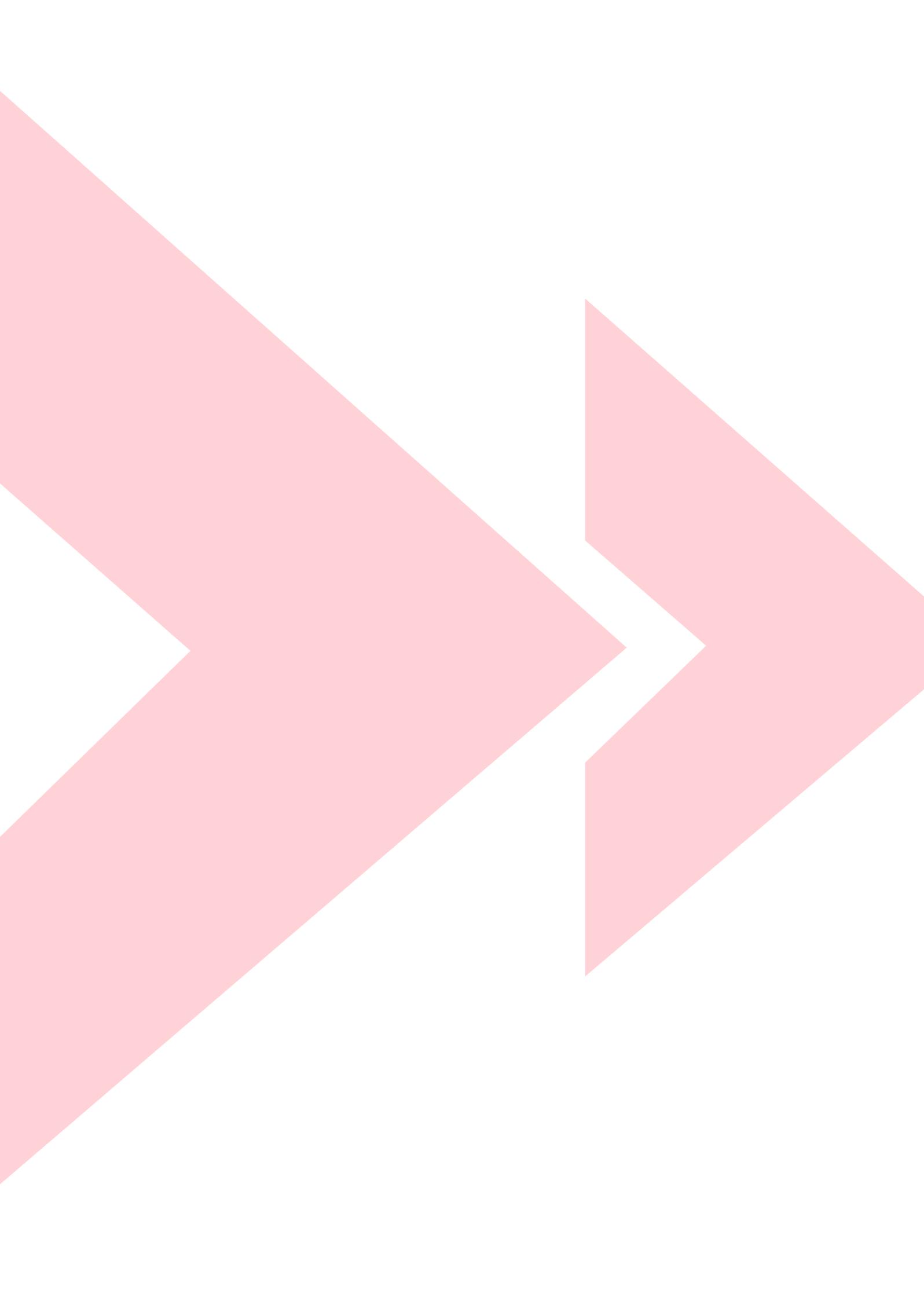


 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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.

Axipit Real Estate Partners - SCPI Upéka - 6 avenue Marceau, 75008 Paris - contact@Axipit.com - 0189160750

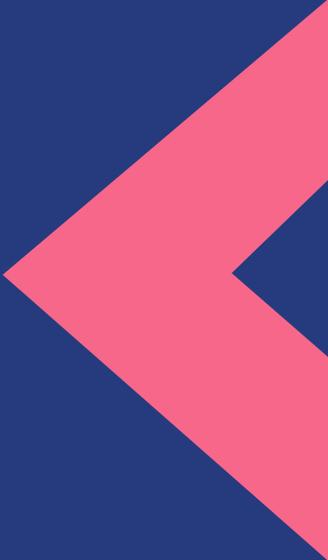




Sommaire

01.	Contexte général	
	Cadre réglementaire et informations légales	6
	Édito du directeur général	7
	Présentation de la société de gestion Axipt Real Estate Partners et de votre SCPI Upêka	8
	Conjoncture du marché immobilier et perspectives	9
02.	Rapport de gestion	
	Stratégie et politique d'investissement	12
	Engagement ESG et approche ISR	14
	Gouvernance et gestion des risques	16
	Patrimoine de votre SCPI Upêka	17
03.	Comptes annuels	
	État du patrimoine	22
	Compte de Résultat	24
	Annexes comptables et financières	26
	Variation des capitaux propres	30
	Valeurs des parts	32
04.	Rapports et projets de résolutions	
	Rapport du conseil de surveillance	36
	Rapports du commissaire aux comptes	37
	Projet de résolutions à l'assemblée générale mixte	40
05.	Annexes	
	Inventaire détaillé des actifs immobiliers	44
	Annexe extra-financière : SFDR	46





Contexte général

CHAPITRE

01

Cadre réglementaire et informations légales



Classification

SCPI diversifiée à capital variable

Siège social

10 rue de Penthièvre, 75008 PARIS

Capital social maximum

200 000 000 euros

Date de création

19 juin 2023

Assemblée générale constitutive

13 juin 2023

Date d'immatriculation

9 août 2023

Numéro d'immatriculation

978 423 614 R.C.S. Paris

VISA AMF

N°23-05 en date du 21 juillet 2023

Durée de vie

99 ans

Commissaire aux comptes

FORVIS MAZARS SA représenté par Alexandre KASSE
61 rue Henri Regnault
92400, Courbevoie

Expert immobilier

SAVILLS
59 rue de Tocqueville
75017, Paris

Téléphone

01 89 16 07 50

Site web

www.upeka.fr

Dépositaire

CACEIS
5, allée Scheffer
L-2520 Luxembourg

Société de gestion

Axipit Real Estate Partners
SAS au capital de 250 000 €
6 avenue Marceau, 75008, Paris
894 233 444 R.C.S. Paris
Agrément AMF n° 21000012 délivré le 24 mars 2021

Directeur général

Monsieur Jean-François CHARRIER

Membres du conseil de surveillance

- La société DVH Optis Gestion représentée par Damien VANHOUTTE - président
- La société Goubard Conseil représentée par François GOUBARD - secrétaire
- La société Holding Gosselet représentée par Xavier COSSELET
- La société Hcheve Holding représentée par Hubert CHEVE Christian ROYER
- Christian ROYER
- Philippe CABANIER
- Audrey HAMEAU
- Philippe MEUNIER

Édito du directeur général

L'année 2024 marque le premier exercice complet de votre SCPI Upêka, une étape clé qui témoigne du développement solide de notre stratégie d'investissement. Les résultats obtenus confirment la capacité de votre société de gestion à identifier et à saisir les meilleures opportunités du marché, tout en déployant rapidement les capitaux collectés avec rigueur et discernement.

Dans un contexte de marché en transition, votre SCPI Upêka a su tirer parti de l'ajustement des prix observé en 2023 et 2024. Grâce à l'implantation européenne du groupe Catella présent dans 12 pays avec ses 25 bureaux et à notre expertise en asset management immobilier, nous avons investi plus de 85% hors de France, diversifiant ainsi nos sources de performance et limitant les risques liés aux cycles économiques nationaux. Cette approche proactive nous a permis d'acquérir des actifs de qualité à des conditions attractives, tout en restant fidèles à notre engagement : une gestion active et diversifiée pour un investissement pérenne.

L'année 2025 s'annonce prometteuse, portée par plusieurs signaux encourageants : une stabilisation progressive des prix immobiliers, un assouplissement de la politique monétaire initié par la Banque Centrale Européenne (BCE), ainsi qu'un regain d'intérêt des investisseurs pour le marché des transactions. Ces dynamiques devraient favoriser un environnement propice à de nouvelles acquisitions opportunistes et renforcer l'attrait de l'immobilier comme classe d'actifs résiliente sur le long terme.

Notre stratégie demeure inchangée : maximiser la diversification sectorielle et géographique de notre patrimoine afin d'optimiser le couple rendement-risque. Le marché immobilier étant par nature hétérogène, il est essentiel d'avoir la flexibilité nécessaire pour se positionner sur les segments les plus porteurs, aux bons moments et dans les zones offrant le meilleur potentiel de création de valeur.

C'est toute la force de notre groupe : conjuguer une expertise locale approfondie avec une vision paneuropéenne de la gestion immobilière. En tant que société d'asset management et société de gestion, nous bénéficions d'une double compétence qui nous permet d'être réactifs et sélectifs dans nos décisions d'investissement.

Investir en SCPI, c'est s'engager sur le long terme, avec une vision d'avenir et une gestion rigoureuse des actifs. Conscients de cette responsabilité, nous restons pleinement mobilisés pour identifier les meilleures opportunités, gérer votre SCPI Upêka avec rigueur afin de construire un cadre d'investissement structuré et durable qui s'inscrit dans la durée.

Jean-François CHARRIER
Directeur Général



Présentation de la société de gestion Axipit Real Estate Partners et de votre SCPI Upêka

Axipit Real Estate Partners est une société de gestion de fonds d'investissement immobiliers créée en 2021, filiale du groupe Catella Aquila Investment Management.

Axipit Real Estate Partners a vocation à élargir à tous types d'investisseurs, professionnels ou assimilés, l'accès à des solutions innovantes et différenciantes, et à un service jusqu'à présent réservé à une clientèle institutionnelle.

Notre indépendance et notre positionnement exclusivement immobilier garantissent à nos clients et partenaires un alignement d'intérêt constant avec eux.

Axipit Real Estate Partners 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.

Les chiffres-clés de 2024

1^{er} exercice complet de votre SCPI



Taux de distribution 2024
brut de fiscalité étrangère
7,96 %

TRI cible 8 ans
6,50 % (non garanti)



Capitalisation
29 166 800 €

Valeur de réalisation 2024
178,71 € / part

Valeur de reconstitution 2024
200,75 € / part

Taux d'endettement* au 31-12-2024
3,70 %

* selon la définition de l'AIFM le taux d'endettement correspond aux dettes et engagements immobiliers sur l'actif brut (à savoir la valeur de réalisation de la SCPI)



Modalité de souscription

Minimum de souscription : 1 part pour les versements programmés soit un minimum de 200 euros sur une année glissante (prix par part, prime d'émission incluse).

Délai de jouissance

Le 1^{er} jour du 5^e mois suivant la date de souscription

A noter que ce délai a été réduit de 6 à 4 mois, à compter du 1^{er} septembre 2024.

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 Real Estate Partners 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).

Conjoncture du marché immobilier et perspectives

Point Marché

L'année 2024 a poursuivi les tendances initiées en 2023, marquée par une stabilisation progressive des taux d'intérêt et un ajustement des valeurs immobilières. La lutte contre l'inflation a commencé à porter ses fruits, permettant aux banques centrales d'amorcer un assouplissement monétaire, bien que de manière prudente et conditionnelle à l'évolution macroéconomique. La BCE, par exemple, a maintenu ses taux directeurs autour de 4 %, avec des anticipations de premières baisses dès le second semestre 2024. Cette détente a contribué à redonner de la visibilité aux investisseurs, favorisant une reprise progressive des transactions immobilières, notamment sur les segments les plus résilients.

Le marché des transactions immobilières «small cap» a confirmé son dynamisme, porté par des acteurs tels que les SCPI, family offices et fonds d'investissement opportunistes, disposant de stratégies d'acquisition adaptées aux nouvelles conditions de marché. En revanche, les transactions de plus grande envergure restent sous pression, avec des écarts de valorisation persistants entre acheteurs et vendeurs. À titre d'exemple, l'écart entre le prix demandé et le prix de transaction effectif sur les actifs Core en Europe est encore de 10 % à 15 %, freinant les mouvements sur ce segment.

Certains pays européens ont montré une plus grande capacité d'adaptation aux nouvelles conditions économiques. L'Espagne, les Pays-Bas et l'Irlande, qui avaient déjà absorbé une correction des valeurs en 2023, ont confirmé leur attractivité en 2024, avec une stabilisation des rendements autour de 5,5 % à 6,5 % pour les bureaux et une dynamique locative encourageante. En revanche, l'Allemagne accuse encore un retard en termes de repricing, freinée par une conjoncture économique plus complexe et une inertie des vendeurs institutionnels. Le volume des transactions y a chuté de 40 % sur un an, traduisant un attentisme persistant.

Dépendamment des classes d'actifs, l'ajustement des valorisations s'est poursuivi à des rythmes différents. Le bureau et le commerce ont enregistré une revalorisation progressive, avec des ajustements de prix de -10 % à -20 % par rapport aux sommets de 2021. La logistique, l'hôtellerie et l'immobilier de santé, en revanche, ont maintenu une attractivité plus stable, portés par des fondamentaux solides et une demande locative soutenue. Par ailleurs, la tendance à l'externalisation immobilière via des opérations de sale and lease-back s'est poursuivie, offrant aux entreprises un levier de financement supplémentaire dans un contexte économique encore incertain.

Perspectives 2025

L'année 2025 devrait être marquée par une normalisation progressive du marché immobilier européen. Les baisses de taux attendues tout au long de l'année – estimées entre 50 et 100 % selon les scénarios – devraient faciliter l'accès au financement et fluidifier le marché transactionnel, notamment sur les segments qui ont souffert d'un fort attentisme en 2023 et 2024.

Dans un contexte de reprise économique partielle et de stabilisation des valorisations, les investisseurs seront attentifs aux opportunités de repositionnement stratégique sur des marchés offrant des rendements attractifs et une dynamique locative saine. Les pays ayant déjà acté leur correction, comme l'Espagne et les Pays-Bas, devraient poursuivre leur cycle de redressement, tandis que d'autres, comme l'Allemagne, pourraient enfin amorcer leur ajustement.

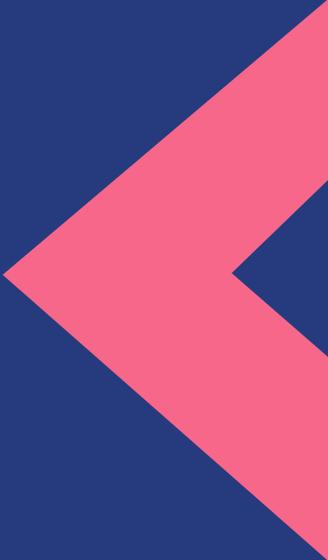
Facteurs de risques à surveiller :

- Persistance d'une inflation plus forte que prévu, retardant les baisses de taux et impactant le coût du financement.
- Conjoncture économique incertaine, avec une croissance européenne attendue entre 0,5 % et 1,5 % selon les estimations.
- Pressions réglementaires accrues, notamment sur les critères ESG, impactant la valorisation des actifs tertiaires.
- Tensions géopolitiques et volatilité des marchés financiers, pouvant freiner la reprise du marché immobilier.

Dans ce contexte, les investisseurs devront faire preuve à la fois de prudence et d'agilité pour identifier les opportunités adaptées aux nouvelles conditions de marché.

Les tendances et perspectives mentionnées dans ce point de marché sont basées sur des analyses actuelles et ne constituent pas une garantie de performance futures.





Rapport de gestion

CHAPITRE

.02

Stratégie et politique d'investissement

Le positionnement stratégique

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

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

Upêka adopte une approche opportuniste en s'appuyant sur une diversification sectorielle et géographique afin de maximiser la performance et la résilience de son portefeuille.

Pour rappel en 2023, la SCPI Upêka a investi 10,8 M€, lui permettant de comptabiliser cinq actifs immobiliers. En 2024, le montant investi s'élève à 15,3 M€ portant à 10 le nombre d'actifs détenus par votre SCPI.

En 2025, la société de gestion poursuivra la mise en œuvre d'une stratégie d'investissement prudente, opportuniste et diversifiée, dans un contexte économique encore volatile.

Cette stratégie reposera sur plusieurs axes majeurs

Une diversification géographique ciblée

Votre SCPI continuera de s'appuyer sur une stratégie paneuropéenne raisonnée, amorcée avec ses premiers investissements en France, en Espagne et aux Pays-Bas. En 2025, l'exploration de nouveaux marchés tels que l'Irlande et la Finlande sera à l'étude. Ces géographies offrent des perspectives attractives de rendement, une bonne stabilité locative et une résilience face aux cycles économiques.

Une diversification sectorielle affirmée

Upêka maintiendra au maximum une exposition équilibrée entre les différentes typologies d'actif, avec une attention particulière portée à la pertinence locale de chacun d'eux. Cette approche sélective s'appuiera sur l'analyse fine des dynamiques de chaque marché apportés généralement par l'expertise du groupe.

Une approche sélective et une gestion des risques renforcées

L'environnement 2025, encore marqué par des tensions géopolitiques, des taux volatils et un ralentissement conjoncturel dans certains pays, appelle à la plus grande vigilance. La sélection des actifs reposera sur des critères stricts de résilience locative,

de qualité technique et de potentiel de valorisation. Votre SCPI bénéficiera de l'expertise combinée du groupe Catella et de son expertise locale via sa filiale française pour identifier les meilleures opportunités tout en maîtrisant les risques.

Une gestion dynamique et le développement de partenariats au sein du portefeuille

L'accompagnement des locataires restera au cœur de la stratégie. Le fonds entend renforcer ses relations de long terme avec les preneurs comme celle avec Basic Fit via une gestion proactive des baux, une amélioration continue des actifs (notamment sur le plan ESG), et une attention portée au bien-être des occupants. L'objectif est de garantir une occupation pérenne et de valoriser durablement le patrimoine.

Un positionnement opportuniste sur les opérations de «sale and lease-back»

Dans un contexte où de nombreuses entreprises cherchent à externaliser leur immobilier d'exploitation pour renforcer leur trésorerie, le fonds se positionnera sur des opérations de sale and lease-back ciblées. Ce type de montage présente des avantages bilanciaux pour les entreprises et constitue, pour la SCPI, une opportunité d'acquérir des actifs sécurisés sur le long terme et donc pérenniser un flux locatif dans la durée.

Les acquisitions réalisées en 2024

En 2024, Upêka a renforcé son exposition à l'étranger, en réalisant les **4 acquisitions suivantes** pour environ **15,3 M€** sur l'exercice ;

Breda, Pays-Bas

Un investissement porte sur un ensemble d'immeubles mixtes bureaux-activités, à Breda, près de Rotterdam. Les actifs sont loués pour un bail ferme de 10 ans.

Superficie totale du bien : **6 092 m²**

Rendement acte en main : **7,39 %**

Onda, Espagne

La SCPI Upêka poursuit son expansion en Espagne avec l'acquisition d'un actif industriel situé dans la région de Valence, reconnue comme le berceau de l'industrie céramique.

Superficie totale du bien : **5 360 m²**

Rendement acte en main : **7,56 %**

Coslada, Espagne

La deuxième acquisition a été réalisé sur un actif industriel en Espagne, à Coslada, dans la périphérie de Madrid, comprenant des bureaux et des entrepôts. L'actif est loué pour une période ferme de 7 ans à une entreprise spécialisée dans le design et la construction d'espaces intérieurs. Il inclut des zones d'assemblage et de stockage.

Superficie totale du bien : **2 687 m²**

Rendement acte en main : **7,76 %**

Séville, Espagne

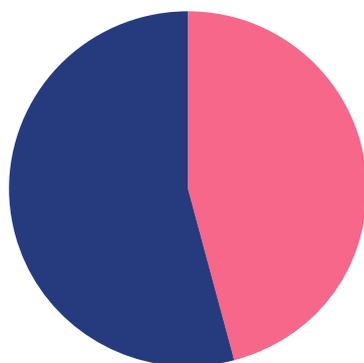
Situé à Séville, en Espagne, dans un quartier résidentiel. La SCPI Upêka renforce sa présence sur le marché espagnol avec l'acquisition d'un actif de commerce, pris à bail par un groupe spécialisé dans les services et le bien-être.

Superficie totale du bien : **1 150 m²**

Rendement acte en main : **7,78 %**

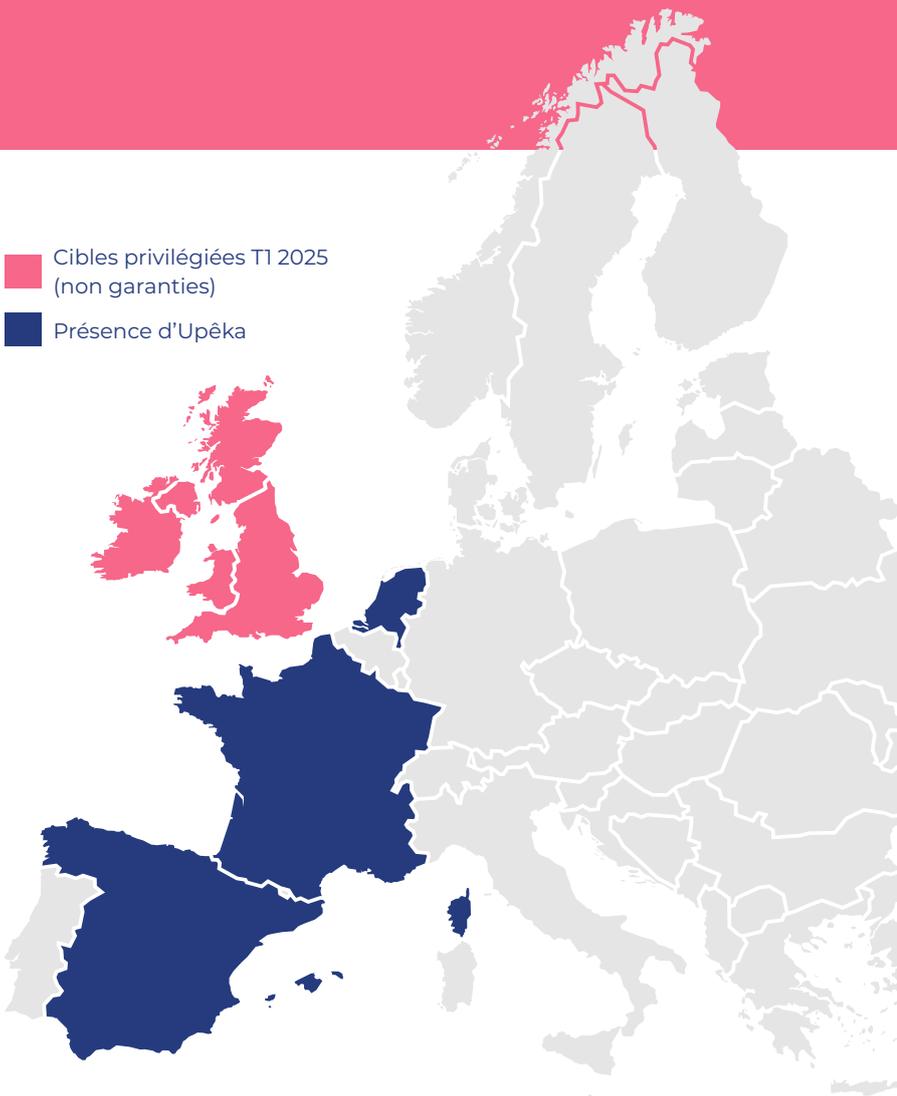
Répartition des acquisitions par pays en 2024

Le rendement acte en main moyen des investissements s'établit à 7,61 %. Les investissements ont été réalisés aux Pays-Bas (46 %) et en Espagne (54 %).



 Pays-Bas (46%)
 Espagne (54%)

 Cibles privilégiées T1 2025 (non garanties)
 Présence d'Upêka



Engagement ESG et approche ISR

La démarche ESG et les engagements responsables d'Upêka

Upêka a obtenu le label ISR en septembre 2024 et est classée Article 8 SFDR.

La stratégie ESG de la SCPI est depuis mise en œuvre dès la phase de sourcing des actifs par les équipes d'investissement, et ce jusqu'à la cession effective des biens.

Elle repose sur les trois piliers suivants qui sont monitorés durant la durée de détention de l'actif dans le fonds :

Environnement : Réduction et maîtrise de la consommation d'énergie des occupants et plus globalement de l'empreinte environnementale du bâtiment ;

Social : Bien être et sécurité des locataires-utilisateurs ;

Gouvernance : Sensibilisation des parties prenantes clés aux pratiques environnementales et sociétales vertueuses.

Une grille de notation a été élaborée pour suivre l'évolution de ces piliers. Elle est pondérée sur une base de 100 points et adaptée aux trois typologies d'actifs prépondérantes à savoir **bureau, commerce et logistique**.

En amont de son process d'acquisition, Axitit Real Estate Partners a intégré un questionnaire permettant d'appréhender la note de l'actif et les coûts inhérents pour améliorer le score de l'immeuble et son impact sur le fonds.

En fonction de la note obtenue initialement lors de la pré-acquisition, trois cas sont envisageables :

- Note < 15-100 (note minimale définie par la société de gestion pour répondre aux exigences du label ISR) : l'actif est exclu.
- Note entre 15 et 55-100 (note seuil du fonds) : l'actif peut être acquis à condition qu'un plan d'amélioration ESG sur 3 ans soit défini — l'actif est alors qualifié de « Best in Progress ».
- Note ≥ 55-100 : l'actif est directement qualifié de « Best in Class » ; la société de gestion s'engage à maintenir sa note au-dessus du seuil durant sa vie dans le fonds.

Ce processus rigoureux permet une intégration directe des enjeux ESG dès l'origine de l'investissement.

L'objectif de la société de gestion est de réaliser une analyse ESG sur 100% de ces actifs détenus par Upêka.

La société de gestion intègre également les risques climatiques dans sa gestion d'actifs au quotidien en s'appuyant sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Cette solution permet de modéliser :

- les vulnérabilités actuelles et futures des actifs face aux événements climatiques (inondations, sécheresses, tempêtes, etc.),
- les zones d'exposition géographique,
- les impacts probables sur la résilience du portefeuille.

Ces analyses enrichissent la grille ESG et permettent de prioriser les investissements favorisant l'adaptation au changement climatique et la réduction des risques physiques.



Les indicateurs ESG et leurs suivis

Axipit Real Estate Partners présentera les indicateurs de performance ESG suivants :

Domaines de reporting	Thématiques	Indicateurs de performance ESG
Environnement	Energie	Diagnostic de Performance Energétique des consommations énergétiques, consommation énergétique, audit, système d'éclairage, décret BACS
	Emissions de GES	Diagnostic de Performance Energétique des consommations énergétiques des émissions GES, Emissions de GES sur la période passée, énergie renouvelables, disponibilité du DPE
	Gestion de l'eau	Solutions hydro-économiques, consommation d'eau
	Gestion des déchets	Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants
	Biodiversité	La faune et la flore
Social-Sociétal	Accessibilité	PMR (accessibilités aux personnes en situation de handicap-PMR)
	Mobilité	Proximité aux nœuds de transport par catégorie (transports en commun), mobilité douce (accessibilité d'un local vélo au sein de l'actif)
	Santé - Sécurité des occupants	Qualité de l'air
	Services rendus aux occupants	Part des actifs situés à proximité de services et commerces de proximité
	Ancrage territorial	Prestataires
Gouvernance	Engagement des parties prenantes	Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG, satisfaction des parties prenantes
	Sensibilisation des parties prenantes	Sensibilisation aux enjeux ESG, sensibilisation à la conformité réglementaire.
	Risque Alea Climatique	Analyses des risques climatiques à horizon 2050

La cohérence ESG du portefeuille fait l'objet de trois niveaux de contrôle :

- **Contrôle interne** : les gérants ont accès en temps réel aux notes ESG de chaque actif et valident chaque acquisition au regard des seuils définis.
- **Contrôle externe de second niveau** : confié à la société Agama, avec revue annuelle complète des grilles ESG et reportings.
- **Audit externe** : dans le cadre de la labellisation ISR, un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement triennal sont réalisés par un organisme indépendant.

Au final, le fonds évalue ainsi la qualité ESG sur trois axes :

- l'intégration ESG dans la stratégie d'investissement,
- la mise en œuvre et le suivi des plans d'amélioration,
- la communication transparente via un reporting ISR annuel actif par actif.

Au 31-12-2024, la note initiale ESG des actifs de la SCPI (pondérée par les valeurs d'expertise) est de 30 sur 100.

Les plans d'amélioration prévus sur les actifs du portefeuille vont permettre de dépasser la note seuil de 55 sur 100 d'ici le 10 septembre 2027 (date du 3^e anniversaire de l'obtention du label).

Gouvernance et gestion des risques

Contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, Axipit Real Estate Partners s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne d'Axipit Real Estate Partners 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 Real Estate Partners 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 Real Estate Partners 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 votre 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 Real Estate Partners ainsi que de la nature, la portée et la complexité de ses activités.

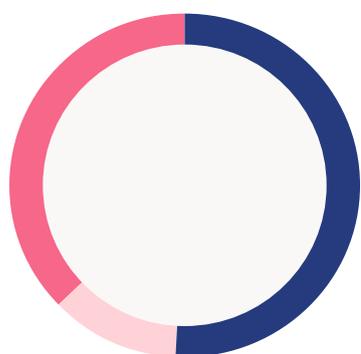
Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations versées par Axipit Real Estate Partners à l'ensemble de son personnel s'est élevé à 523 096 €. Ce montant se décompose comme suit :

Nombre de collaborateurs au 31-12-2024	Rémunération fixe brute (€)	Rémunération variable (€)	Rémunération totale
6	508 141 €	14 955 €	523 096 €

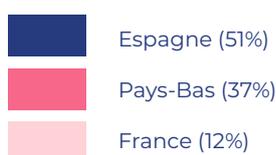
En 2024, trois collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Patrimoine de votre SCPI Upêka

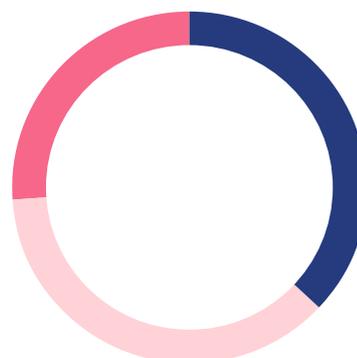
Synthèse du patrimoine



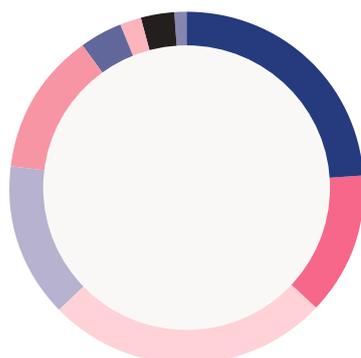
Répartition géographique



Répartition sectorielle



Répartition par secteur d'activité



Performance financière et immobilière

L'exercice 2024 a été marqué par une solide performance tant sur le plan financier qu'immobilier pour la SCPI Upêka :

Dividende net 2024 : 14,59 €/part

Taux de distribution brute de fiscalité : 7,96%

Prix de la part et de retrait : 200 € (identiques)

Collecte nette des retraits au 31-12-2024 : 27 839 900 €

Nombre de parts en jouissance au 31-12-2024 : 119 291

Nombre de parts souscrites en 2024 : 39 251

Nombre d'associés : 879 associés

Capitalisation : 29 166 800 €

Sur le plan Immobilier, Upêka affiche des indicateurs particulièrement robustes :

La durée ferme des baux restant à courir (WALT) du portefeuille est de 14,4 ans.

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

Le taux d'occupation financier d'Upêka est également de **100%** sur l'exercice 2024, les actifs récemment acquis étant loués sans mesures d'accompagnements.

Zoom sur le patrimoine au 31-12-2024

10 actifs

Valeur des immeubles : 25,8 M€

22 748 m²

WALT : 14,4 ans

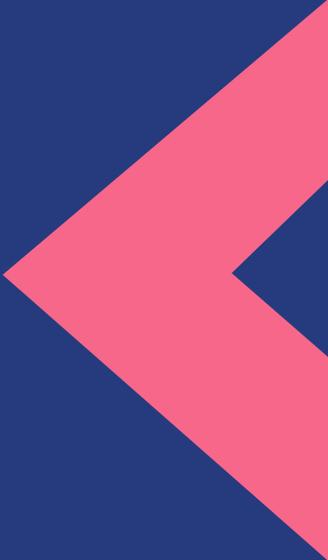
Taux d'occupation physique : 100%

Taux d'occupation financier : 100%



Immeuble	Ville	Pays	Surfaces	Typologie	Date de construction	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Prix d'acquisition droits inclus	Rendement acte en main	Valeur vénale HD 31-12-2024	Loyer net annuel couru
Gijón	Gijón	Espagne	1 729 m ²	Commerces	1976-2023	01-12-2023	3 993 967 €	4 189 182 €	7,64%	2 239 000 €	160 000 €
Carthagène	Carthagène	Espagne	1 873 m ²	Commerces	1981-2023	01-12-2023				2 108 000 €	160 000 €
Picquette	Fosses	France	245 m ²	Commerces	2016	12-12-2023	3 130 000 €	3 505 600 €	7,78%	3 100 000 €	55 021 €
Place	Fosses	France	1 240 m ²	Commerces	2018	12-12-2023					209 168 €
Zoetermeer	Zoetermeer	Pays-Bas	2 372 m ²	Bureaux	1998	26-12-2023	2 750 000 €	3 150 979 €	7,99%	2 640 000 €	251 800 €
Skalar	Breda (Tinstraat 7)	Pays-Bas	1 376 m ²	Bureaux	1992	15-05-2024	6 350 000 €	7 010 400 €	7,39%	6 850 000 €	187 840 €
Skalar	Breda (Tinstraat 12)	Pays-Bas	4 716 m ²	Logistique - locaux d'activité	1995-2018	15-05-2024					330 325 €
Sutega	Coslada	Espagne	2 687 m ²	Logistique - locaux d'activité	1971	23-07-2024	3 200 000 €	3 255 500 €	7,76%	3 534 000 €	250 000 €
Granulation	Onda	Espagne	5 360 m ²	Logistique - locaux d'activité	2009	10-10-2024	3 050 000 €	3 121 800 €	7,56%	3 300 000 €	236 000 €
Séville	Séville	Espagne	1 150 m ²	Commerces	1989	14-11-2024	1 900 000 €	1 927 000 €	7,78%	2 038 000 €	150 000 €
10			22 748 m²				24 373 967 €	26 160 461 €	7,61%	25 809 000 €	1 990 154 €





Comptes annuels

CHAPITRE

.03

Etat du patrimoine

En €	Etat du patrimoine au 31-12-2024		Etat du patrimoine au 31-12-2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
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)	24 373 967,00	25 809 000,00	9 873 967,00	10 340 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	24 373 967,00	25 809 000,00	9 873 967,00	10 340 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Provision pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés				
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	24 373 967,00	25 809 000,00	9 873 967,00	10 340 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
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				
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	81 163,47	81 163,47	163,47	163,47
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	81 163,47	81 163,47	163,47	163,47

En €	Etat du patrimoine au 31-12-2024		Etat du patrimoine au 31-12-2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	83 580,57	83 580,57	65 818,81	65 818,81
Provision pour dépréciation des créances				
Autres créances	474 291,27	474 291,27	379 037,79	379 037,79
- Fournisseurs débiteurs	150 909,00	150 909,00		
- Etat et autres collectivités	184 740,76	184 740,76	76 459,78	76 459,78
- Associés opération sur capital				
- Autres débiteurs	138 641,51	138 641,51	302 578,01	302 578,01
Sous-total 2 - Créances	557 871,84	557 871,84	444 856,60	444 856,60
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 648 702,22	1 648 702,22	9 368 318,05	9 368 318,05
Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités	1 648 702,22	1 648 702,22	9 368 318,05	9 368 318,05
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	2 287 737,53	2 287 737,53	9 813 338,12	9 813 338,12
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - Provisions pour risques et charges				
2 - Dettes				
Dettes financières	-1 436 428,41	-1 436 428,41	-193 795,22	-193 795,22
Dettes d'exploitation	-111 659,35	-111 659,35	-547 272,42	-547 272,42
Dettes diverses	-542 689,49	-542 689,49	-52 348,38	-52 348,38
- Dettes sur immobilisations				
- Locataires créditeurs	-13 459,37	-13 459,37		
- Associés opération sur capital	-396 121,35	-396 121,35		
- Dettes fiscales	-49 845,77	-49 845,77	-2 348,38	-2 348,38
- Autres créditeurs	-83 263,00	-83 263,00	-50 000,00	-50 000,00
Sous-total 2 - Dettes	-2 090 777,25	-2 090 777,25	-793 416,02	-793 416,02
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	-2 090 777,25	-2 090 777,25	-793 416,02	-793 416,02
V- COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	50 785,78	50 785,78	6 519,44	6 519,44
Autres comptes de régularisation	15 964,73	7 510,65		
Produits constatés d'avance	-2 399,67	-2 399,67	-62 950,00	-62 950,00
TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF	64 350,84	5 896,76	-56 430,56	-56 430,56
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	24 635 278,12		18 837 458,54	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		26 061 857,04		19 303 491,54

Compte de résultat

En €	31-12-24		31-12-23	
	Détail	Total	Détail	Total
I - PRODUITS IMMOBILIERS				
Loyers	1 331 481,15		27 228,99	
Charges facturées	71 610,86		1 666,58	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	21 082,19		10 266,00	
Reprises de provisions				
Transferts de charges immobilières				
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		1 424 174,20		39 161,57
II - CHARGES IMMOBILIERES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	72 309,30		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				
Autres charges immobilières	1 487 844,93		748 649,41	
- Charges sur locaux vacants	17,21			
- Charges non récupérables	43 091,94			
- Assurances non récupérables				
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	627 114,56		323 469,07	
- Impôts et taxes	817 621,22		425 180,34	
Dépréciation des titres des participations contrôlées				
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES		1 560 154,23		749 623,71
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)		-135 980,03		-710 462,14
I - PRODUITS D'EXPLOITATION				
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	2 028 761,90		1 206 127,56	
Autres produits	4,87			
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		2 028 766,77		1 206 127,56
II - CHARGES D'EXPLOITATION				
Commissions de la société de gestion	919 875,79		519 699,95	
Charges d'exploitation de la société	112 360,39		49 431,45	
- Honoraires	48 300,45		36 336,12	
- Frais d'assemblées et de conseils	28 933,04		9 675,33	

En €

	31-12-24		31-12-23	
	Détail	Total	Détail	Total
I - PRODUITS IMMOBILIERS				
° Informations associés				
° Communication	15 700,00			
° Frais d'assemblée	13 233,04		9 651,33	
° Affranchissements			24,00	
° Conseil de Surveillance - remboursement de frais				
- Cotisations et contributions	19 052,06		3 000,00	
° Cotisation AMF et autres				
° Coût dépositaire	19 052,06		3 000,00	
° Droits d'enregistrement				
° Cotisation sur la valeur ajoutée				
° Impôts étrangers				
° TVA non récupérable				
Frais bancaires	16 074,84		420,00	
Diverses charges d'exploitation	4 000,99			
- Jetons de présence				
- Perte sur créances irrécouvrables				
- Commission sur les souscriptions				
- Autres charges de gestion courante	1,60			
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 999,39			
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		1 036 237,17		569 131,40
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)		992 529,60		636 996,16
I - PRODUITS FINANCIERS				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	191 646,49		86 352,08	
Reprises de provisions sur charges financières				
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		191 646,49		86 352,08
II - CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts des emprunts	15 601,94			
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations				
TOTAL II - CHARGES FINANCIERES		15 601,94		-
RESULTAT FINANCIER C = (I-II)		176 044,55		86 352,08
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels				
Reprises de provisions exceptionnelles				
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		-		-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	601,00			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		601,00		-
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		-601,00		-
RESULTAT NET (A+B+C+D)		1 031 993,12		12 886,10

Annexes comptables et financières

Règles comptables et 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 relatifs aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables. Informations sur les règles générales d'évaluation.



Dérogation

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 1^{er} janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine),
- un compte de résultat,
- les engagements hors bilan, et,
- le tableau de variation des capitaux propres.

Les comptes présentés portent sur l'exercice 2024 à savoir du 01-01-2024 au 31-12-2024 soit 366 jours contrairement à l'exercice 2023 qui portaient uniquement sur 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 2024, les travaux de cette nature dans la SCPI Upêka 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 1^{er} 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 engagements (conformité par exemple) 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 VEFA. A noter qu'il n'y a pas de VEFA en cours sur l'exercice 2024.

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 1^{er} 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 2024, le montant des frais d'acquisitions dans la SCPI Upêka s'élève à 3 214 925 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.

Expertises

Depuis la transposition de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe est en charge de l'évaluation 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 Real Estate Partners.

La valeur vénale des immeubles locatifs, résulte d'une expertise, réalisée par la société SAVILLS en tant qu'évaluateur externe.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans et, actualisée par l'expert immobilier chaque semestre 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 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Upêka est de 25 809 000 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, 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 réglementation 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 2024, 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 contrôlées 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 1^{er} 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 dans son état fonctionnel 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 2024, la dotation à la provision pour gros entretien s'élève à 0 euro compte tenu des acquisitions relativement récentes réalisées sur des actifs qui ne nécessitent pas de travaux prochainement. Aucune reprise de provision pour gros entretien n'a été constatée dans les comptes à fin 2024.



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 1^{er} 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 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 2024, 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 diminués 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. Au 31 décembre 2024, aucune dotation ni reprise n'a été comptabilisée.

Commissions de la Société de Gestion

Commissions de gestion

Elle est calculée comme suit :

- 15% HT soit 18 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du montant des flux locatifs de la SCPI.
- Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 194 875,79 euros.

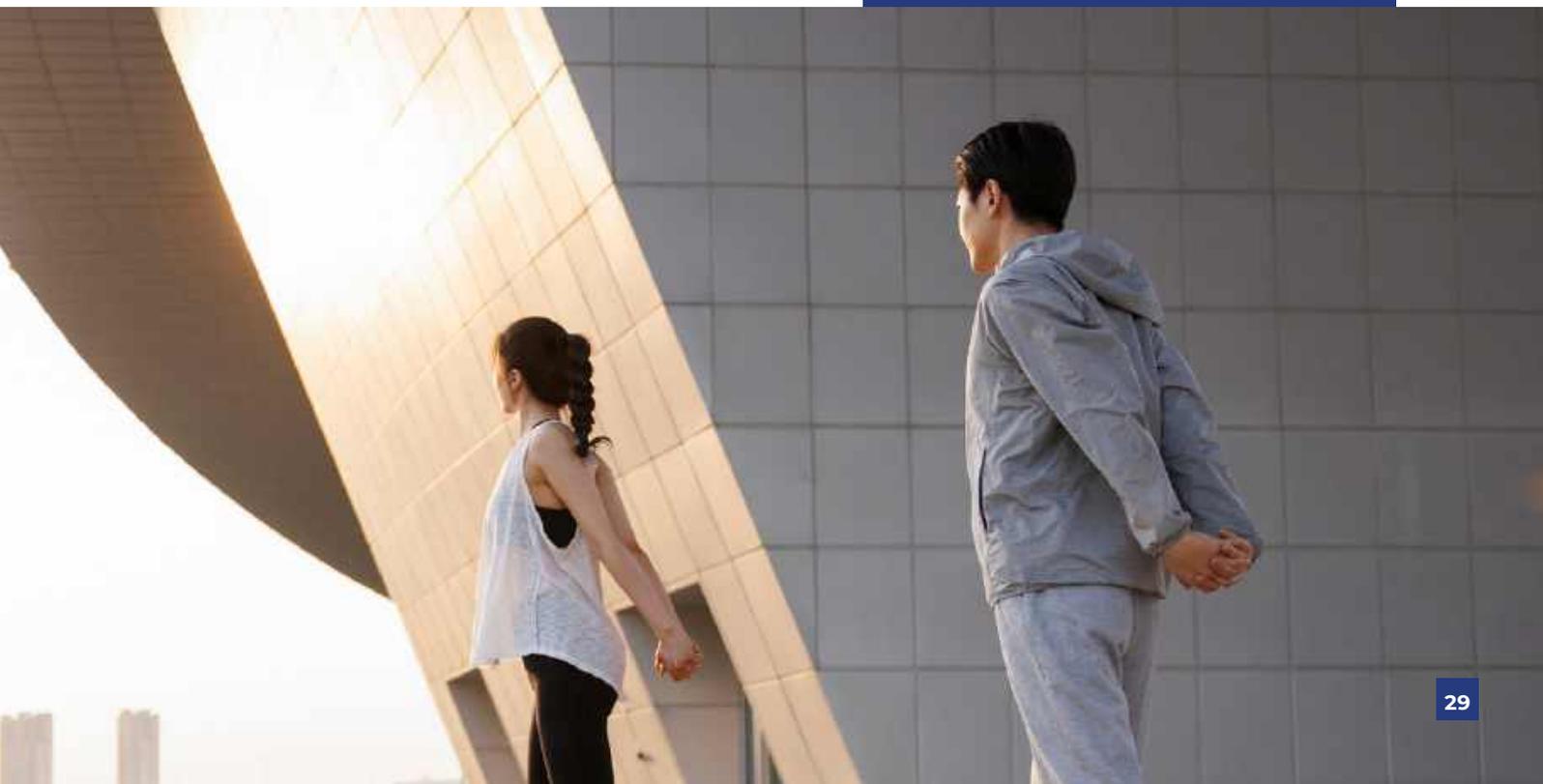
Commissions d'acquisition

Elle est calculée comme suit :

- 5 % maximum HT soit 6% maximum TTC (au taux de TVA en vigueur) 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 2024, la commission d'acquisition s'élève à 725 000 euros.

Résultat financier :

Au 31-12-2024, le résultat financier s'élève à **176 044,55 euros** issu des intérêts du compte courant rémunéré.



Variation des capitaux propres

En €	Situation d'ouverture au 01-01-2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31-12-2024
1 - CAPITAL				
- Capital souscrit	16 018 200,00		5 856 900,00	21 875 100,00
Sous-total 1 - CAPITAL	16 018 200,00		5 856 900,00	21 875 100,00
2 - PRIME D'EMISSION				
- Prime d'émission ou de fusion	4 012 500,00		1 952 300,00	5 964 800,00
- Prime d'émission en cours de souscription				
- Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	-1 206 127,56		-2 008 797,78	-3 214 925,34
Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION	2 806 372,44		-56 497,78	2 749 874,66
3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES				
- 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		12 886,10		12 886,10
Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES		12 886,10		12 886,10
4 - RESULTAT DE L'EXERCICE				
- Résultat de l'exercice	12 886,10	-12 886,10	1 031 993,12	1 031 993,12
- Résultat en instance d'affectation				
- Acomptes sur distribution			-1 034 575,76	-1 034 575,76
Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE	12 886,10	-12 886,10	-2 582,64	-2 582,64
TOTAL GENERAL	18 837 458,54		5 797 819,58	24 635 278,12

Engagements hors bilans

Engagements reçus

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un total de 433 295,08 euros.

Engagements donnés

Un emprunt in fine a été contracté avec la banque PALATINE sur l'actif de Fosses pour un montant de 1 M€ à un taux d'intérêt de 4%.

Informations sur les délais de paiement

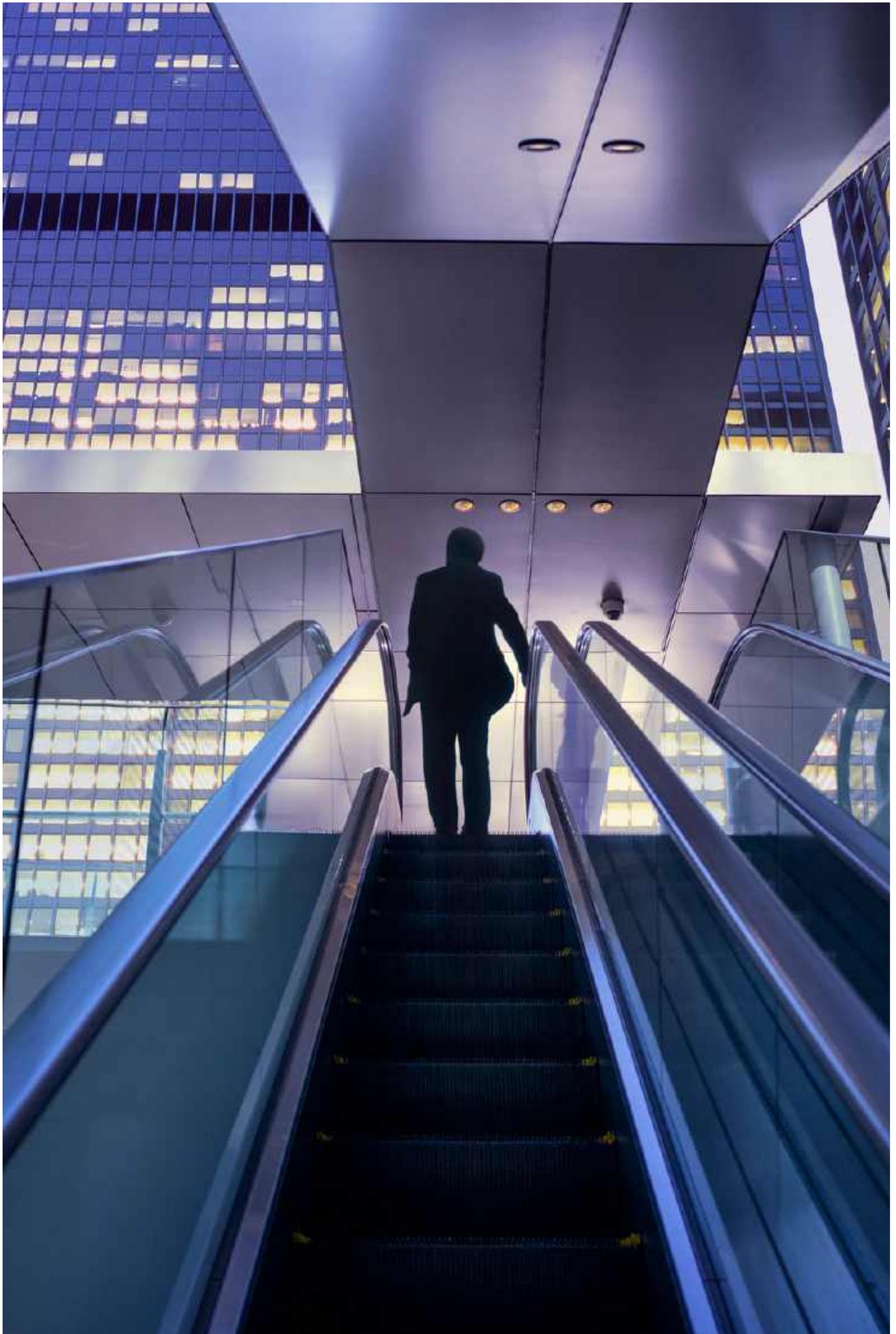
Factures reçues non réglées à la date de cloture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)
A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	3	0	5	1	1	7
Montant total des factures	16 109,71	0,00	15 834,77	6 939,07	28,80	22 802,64
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,52 %	0,00 %	0,51 %	0,22 %	0,00 %	0,73 %
% 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 *						

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	1	0	6	2	2	10
Montant total des factures	63 749,22	0,00	22 525,49	5 965,01	996,84	29 487,34
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)	0,19 %	0,00 %	1,32 %	0,35 %	0,06 %	1,73 %
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*						

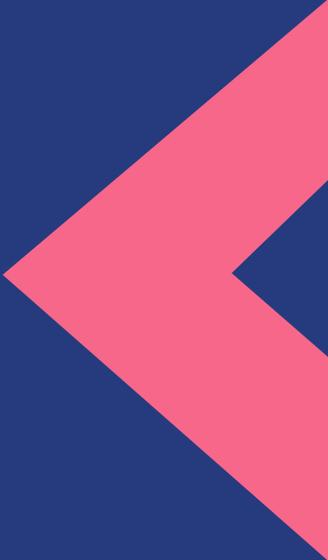
* délais contractuels : 30 jours fin de mois

Valeur des parts

Nombre de parts En €	31-12-2024		31-12-2023		Variation T-N-1	
	145 834		106 788		39 046	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Capital	21 875 100,00		16 018 200,00		5 856 900,00	
Primes d'émission ou de fusion	5 964 800,00		4 012 500,00		1 952 300,00	
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	-3 214 925,34		-1 206 127,56		-2 008 797,78	
Plus ou moins-values réalisées						
Réserves						
Report à nouveau	12 886,10				12 886,10	
Résultat	1 031 993,12		12 886,10		1 019 107,02	
Distribution	-1 034 575,76				-1 034 575,76	
Valeur comptable	24 635 278,12	168,93	18 837 458,54	176,40	5 797 819,58	-7,47
Capitaux propres	24 635 278,12		18 837 458,54		5 797 819,58	
- Valeur comptable des immobilisations	-24 455 130,47		-9 874 130,47		-14 581 000,00	
+ Valeur dépôts de garantie	81 163,47				81 163,47	
+ Valeur d'expertise hors droits	25 809 000,00		10 340 000,00		15 469 000,00	
- Autres comptes de régularisation	-15 964,73				-15 964,73	
+ Valorisation des autres comptes de régularisation	7 510,65				7 510,65	
Valeur de réalisation	26 061 857,04	178,71	19 303 328,07	180,76	6 758 528,97	-2,05
+ Frais d'acquisition immeuble	3 214 925,34		1 206 127,56		2 008 797,78	
+ Commission de souscription X % HT						
Valeur de reconstitution	29 276 782,38	200,75	20 509 455,63	192,06	8 767 326,75	8,70







Rapports et projets de résolutions

CHAPITRE

04

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 Upêka clos le 31 décembre 2024 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 Upêka au cours de ce deuxième exercice fiscal. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2024, la SCPI totalise 29,2 millions de capitalisation et regroupe 879 associés. La faible demande de retraits de part sur l'exercice a été honoré de tel sorte qu'aucune part n'est en attente de retrait.

Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de la SCPI Upêka au 31 décembre 2024 se compose de 10 immeubles pour une surface de 22 748 m² ayant une valeur d'ensemble de 25,8 millions d'euros, en hausse par rapport au prix d'acquisition selon les dernières expertises.

La société de gestion a détaillé au conseil de surveillance 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 Upêka 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. Cet exercice social s'est étalé sur une année complète prenant fin le 31 décembre 2024 et présentant un résultat net bénéficiaire de 1 031 993,12 €. Le conseil de surveillance a pris acte du résultat de l'exercice. Celui-ci a donné lieu à une distribution de dividende 1 034 575,76 € grâce à un report à nouveau légèrement ponctionné de 2 582,64 €. Ce dernier atteint désormais 10 303,46 € après affectation du dividende.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du conseil de surveillance du 29 avril 2025 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 2024, les valeurs affichent les montants suivants

Valeur nette comptable : 24 635 278,12 euros, soit 168,93 euros par part,

Valeur de réalisation : 26 061 857,04 euros soit 178,71 euros par part,

Valeur de reconstitution : 29 276 782,38 euros soit 200,75 euros par part.

Les membres du conseil de surveillance ont pris acte de la labélisation ISR d'Upêka courant 2024.

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 le pilotage de la SCPI Upêka et pour le partage des informations sur cette dernière.

Pour le conseil de surveillance
le Président

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, exercice clos le 31 décembre 2024, à l'assemblée générale de la SCPI Upêka

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 Upêka relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1er janvier 2024 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 et 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
Forvis Mazars SA

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées sur les comptes annuels, exercice clos le 31 décembre 2024, à l'assemblée générale de la SCPI Upêka

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nouvelles transactions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Des frais de démarrage (notamment sur la mise en place des outils informatiques et de la marque) ont été engagés pour 241 k€ TTC au moment du lancement de la SCPI. Ces frais avaient été refacturés à la SCPI à hauteur de 162 k€ en 2024,

montant inscrit à l'actif au 31 décembre 2024 dans un contexte où à défaut d'une validation par l'assemblée générale, la société de gestion les couvrirait à 100%. La créance liée à ces frais a été remboursée par la société de gestion le 30 avril 2025.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Conventions conclues entre la société et Axiplit Real Estate Partners, en sa qualité de Société de Gestion :

La note d'information mentionne les commissions entre la SCPI Upêka et la société de gestion Axiplit 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 2024 et les modalités de rémunération se détaillent comme suit :

- SCPI Upêka et Axiplit Real Estate Partners pour 194 875,79 euros de commission de gestion ;
- SCPI Upêka et Axiplit Real Estate Partners pour 725 000,00 euros de commission d'acquisition.

Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA

Projet de résolutions soumises à l'assemblée générale mixte du 30 juin 2025

Résolutions assemblée ordinaire

1 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 lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 1 031 993,12€, 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.

2 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 approuve lesdites conventions.

3 Troisième résolution : affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31-12-2024 est de : 1 031 993,12 €

Le report à nouveau avant affectation éventuelle au résultat distribuable s'établit à : 12 886,10 €

Il a ensuite été décidé d'affecter une partie du report à nouveau au résultat distribuable à hauteur de : 2 582,54 €.

Cette distribution complémentaire porte le compte report à nouveau après distribution à : 10 303,46 €

4 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 2024 telles qu'elles figurent dans le rapport de la société de gestion, à savoir :

- **valeur comptable** : 24 635 278,12 €, soit 168,93 € par part,
- **valeur de réalisation** : 26 061 857,04 €, soit 178,71 € par part,
- **valeur de reconstitution** : 29 276 782,38 € soit 200,75 € par part.



5 Cinquième résolution : limitation du nombre de membres siégeant au conseil de surveillance

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et conformément aux statuts de la société décide de fixer à 8 le nombre maximum de membres pouvant siéger au conseil de surveillance.

Cette limite est applicable à compter du vote de cette résolution si elle est acceptée et sans effet rétroactif sur les mandats en cours.

En conséquence, tout renouvellement ou nouvelle nomination ne pourra intervenir que dans le respect de cette limite statutaire.

L'assemblée donne tous pouvoirs à la gérance pour effectuer les formalités nécessaires à l'exécution de la présente résolution

Ces frais, de natures diverses ont été avancés intégralement par la Société de Gestion (Axipt Real Estate Partners).

La présente résolution a pour objet de soumettre à l'approbation des associés le principe de refacturation à la SCPI de l'ensemble de ces frais liés à la création de la SCPI (240 946,35€ TTC) selon un calendrier librement fixé par la Société de Gestion, dans une logique de préservation des intérêts des porteurs de parts et de la performance du fonds.

Cette décision est soumise aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, conformément aux statuts.

Résolutions assemblée extraordinaire

6 Sixième résolution : refacturation des charges liées à la création de la SCPI

Conformément à l'article 19.1 des statuts, la Société peut supporter un ensemble de frais liés à la gestion administrative, juridique, comptable et opérationnelle, incluant notamment les honoraires de prestataires, les frais d'expertise, les frais de contentieux, les coûts liés aux assemblées, aux labels, aux communications, à la gestion des souscriptions, ainsi qu'à la constitution et au fonctionnement de la SCPI.

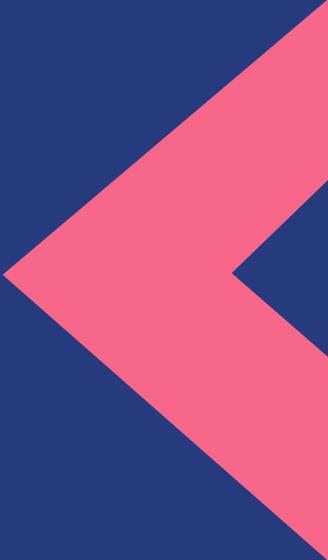
Dans ce cadre, des frais de mise en place spécifiquement dédiés à la création de la SCPI Upêka ont été engagés avant son lancement, pour un montant de 240 946,35 € TTC.

7 Septième résolution : nomination de l'expert immobilier

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 ratifier l'expert immobilier.

Compte tenu du risque de conflit d'intérêt potentiel et afin de respecter le principe d'expertise "indépendante" un appel d'offre a été réalisé fin 2023. Le cabinet SAVILLS, expert accepté par l'AMF, est nommé pour une durée de cinq (5) années. Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2028.



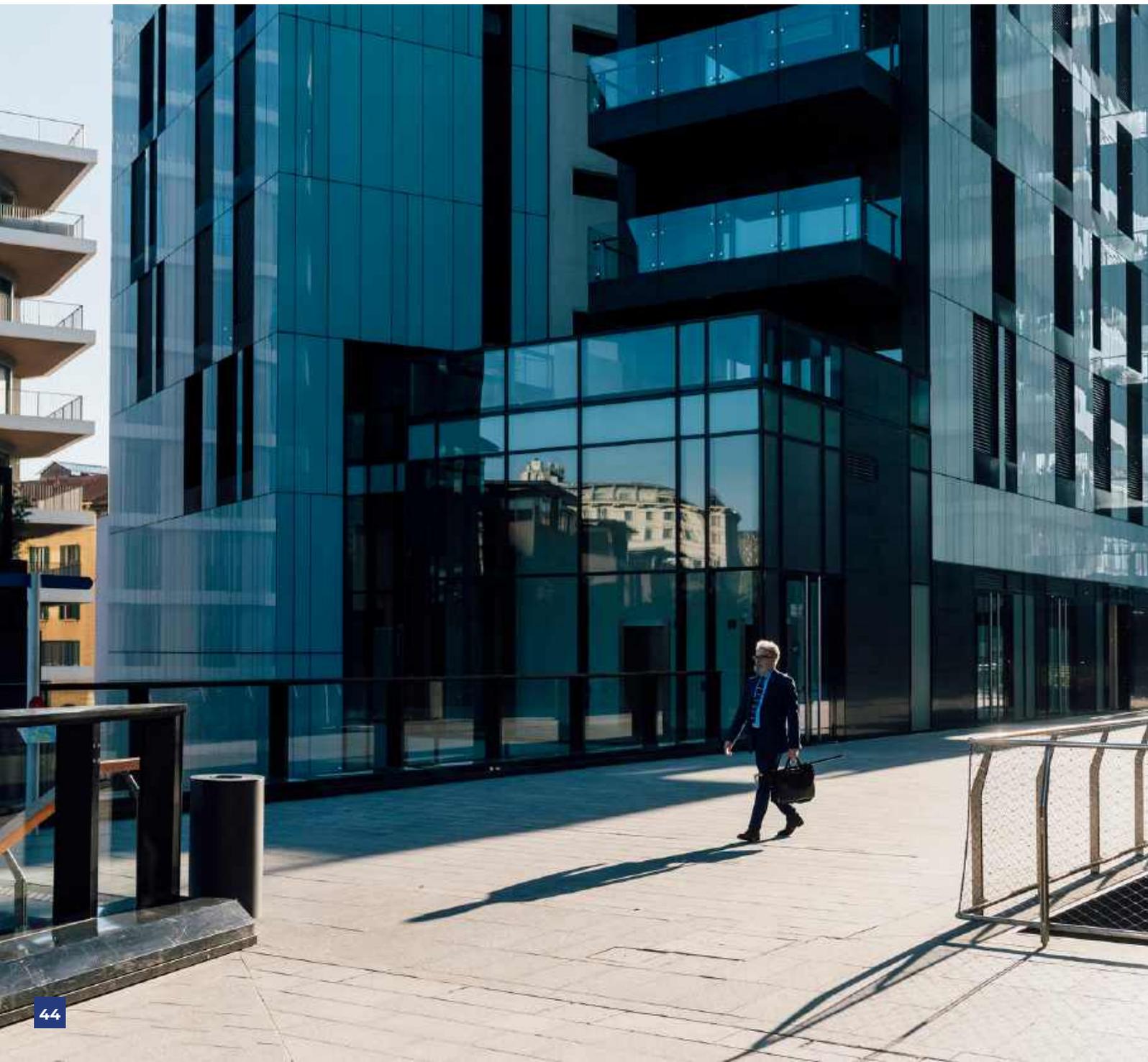


Annexes

CHAPITRE

.05

Inventaire détaillé des actifs immobiliers



Par typologie

	Actif	Pays	Ville	Adresse	Surfaces	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD	Frais d'acquisition	Valeur vénale HD 31-12-2024	VNC au 31-12-2024	Poids des actifs sur la somme totale des VVHD	Poids des actifs par typologie
Commerces	Gijon	Espagne	Gijon	A. Portugal 20 33207 Gijon, Asturias	1 729 m ²	01-12-23	3 993 967 €	195 215 €	2 239 000 €	2 048 584 €	8,40 %	37,02 %
	Cartagena	Espagne	Cartagena	PSO. Alfonso XIII, 32 30201 Carthagène, Murcia	1 873 m ²	01-12-23			2 108 000 €	1 945 383 €	7,98 %	
	Picquette	France	Fosses	Place du 19 mars 1962, 95470, Fosses	245 m ²	12-12-23	3 130 000 €	375 600 €	3 100 000 €	600 000 €	2,46 %	
	Place	France	Fosses	Place du 19 mars 1962, 95470, Fosses	1 240 m ²	12-12-23			2 530 000 €	10,38 %		
	Seville	Espagne	Seville	Av. de Hytasa, 3 41006 Sevilla	1 150 m ²	26-12-23	1 900 000 €	27 000 €	2 038 000 €	1 900 000 €	7,80 %	
Bureaux	Zoetermeer	Pays-Bas	Zoetermeer	Koraalrood 48, Zoetermeer	2 372 m ²	23-07-24	2 750 000 €	400 979 €	2 640 000 €	2 750 000 €	11,28 %	20,73 %
	Skalar	Pays-Bas	Breda (Tinstraat 7)	Tinstraat 7, 4823 AA Breda	1 376 m ²	15-05-24	6 350 000 €	660 400 €	2 483 194 €	2 301 939 €	9,44 %	
Logistique et bureaux	Skalar	Pays-Bas	Breda (Tinstraat 12)	Tinstraat 12, 4823 AA Breda	4 716 m ²	15-05-24					4 366 806 €	4 048 061 €
	Sutega	Espagne	Coslada	Av. de la Industria, 21, 28823 Coslada, Madrid	2 687 m ²	10-10-24	3 200 000 €	55 500 €	3 534 000 €	3 200 000 €	13,13 %	
	Granulation	Espagne	Onda	Carrer dels Sis Quarts, 2, 12200 Onda, Castello	5 360 m ²	14-11-24	3 050 000 €	71 800 €	3 300 000 €	3 050 000 €	12,51 %	
Total					22 748 m²		24 373 967 €	1 786 494 €	25 809 000 €	24 373 967 €	100%	100%

Par géographie

	Immeuble	Typologie	Ville	Adresse	Surfaces	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD	Frais d'acquisition	Valeur vénale HD 31-12-2024	VNC au 31-12-2024	Poids des actifs sur la somme totale des VVHD	Poids des actifs par géographie
France	Picquette	Commerces	Fosses	Place du 19 mars 1962, 95470, Fosses	245 m ²	12-12-23	3 130 000 €	375 600 €	3 100 000 €	600 000 €	2,46 %	12,84 %
	Place	Commerces	Fosses	Place du 19 mars 1962, 95470, Fosses	1 240 m ²	12-12-23			2 530 000 €	10,38 %		
Espagne	Seville	Commerces	Seville	Av. de Hytasa, 3 41006 Sevilla	1 150 m ²	14-11-24	1 900 000 €	27 000 €	2 038 000 €	1 900 000 €	7,80 %	49,82 %
	Gijon	Commerces	Gijon	A. Portugal 20 33207 Gijon, Asturias	1 729 m ²	01-12-23	3 993 967 €	195 215 €	2 239 000 €	2 048 584 €	8,40 %	
	Cartagena	Commerces	Cartagena	PSO. Alfonso XIII, 32 30201 Carthagène, Murcia	1 873 m ²	01-12-23			2 108 000 €	1 945 383 €	7,98 %	
	Sutega	Logistique - locaux d'activité	Coslada	Av. de la Industria, 21, 28823 Coslada, Madrid	2 687 m ²	23-07-24	3 200 000 €	55 500 €	3 534 000 €	3 200 000 €	13,13 %	
	Granulation	Logistique - locaux d'activité	Onda	Carrer dels Sis Quarts, 2, 12200 Onda, Castello	5 360 m ²	10-10-24	3 050 000 €	71 800 €	3 300 000 €	3 050 000 €	12,51 %	
Pays-Bas	Zoetermeer	Bureaux	Zoetermeer	Koraalrood 48, Zoetermeer	2 372 m ²	26-12-23	2 750 000 €	400 979 €	2 640 000 €	2 750 000 €	11,28 %	37,33 %
	Skalar	Bureaux	Breda (Tinstraat 7)	Tinstraat 7, 4823 AA Breda	1 376 m ²	15-05-24	6 350 000 €	660 400 €	2 483 194 €	2 301 939 €	9,44 %	
	Skalar	Logistique - locaux d'activité	Breda (Tinstraat 12)	Tinstraat 12, 4823 AA Breda	4 716 m ²	15-05-24			4 366 806 €	4 048 061 €	16,61 %	
Total					22 748 m²		24 373 967 €	1 786 494 €	25 809 000 €	24 373 967 €	100%	100%

Annexe extra financière: SFDR

ANNEXE II

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019-2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020-852

Dénomination du produit : Upêka

Identifiant d'entité juridique : Axitipit

Caractéristiques environnementales et ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020-852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie

Ce produit a-t-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissement durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E-S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il réalisera un minimum d'investissement durables ayant un objectif social: ___%

Il promeut des caractéristiques E-S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier?

En complément des objectifs de gestion décrits dans ses statuts, Axipt Real Estate Partners intègre à sa stratégie d'investissement une dimension extra-financière visant un objectif d'investissement socialement responsable (« ISR ») dans les domaines environnemental, social et de gouvernance (« ESG »).

Ainsi l'entreprise s'engage à appliquer des critères ESG rigoureux :

- ce qui implique une connaissance approfondie et un suivi accru de l'ensemble de ses actifs,
- ce qui permet à la société de gestion de contribuer activement à atténuer les impacts négatifs sur l'environnement, assurer la durabilité de leur utilisation et garantir la satisfaction de leurs utilisateurs.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?

Conformément aux dispositions du référentiel immobilier du label ISR, la stratégie ISR repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). A cette fin, la performance ESG de chaque actif immobilier est appréciée et suivie suivant une grille de notation intégrant les trois piliers. Chaque pilier se subdivise en thématiques réparties comme suit :

- **environnemental** : il est composé de 5 thématiques, énergie, émissions de GES, gestion de l'eau, gestion des déchets et biodiversité.
- **social** : il est composé de 5 thématiques, accessibilité, mobilité, santé et sécurité des occupants, services rendus aux occupants et ancrage territorial.
- **gouvernance** : il est composé de 3 thématiques, engagement des parties prenantes, sensibilisation des parties prenante et risque aléa climatique.

Pour mesurer l'atteinte des objectifs ISR, Axipt Real Estate Partners mesurera en particulier les indicateurs de durabilité suivants :

- **consommation énergétique** : la consommation énergétique des actifs mesurée en [kWhEP-m²] comparé au Benchmark de l'OID N-1 ;
- **empreinte environnementale des actifs** : les émissions de gaz à effet de serre (GES) des actifs [kgeq CO₂-m²-an] comparé au Benchmark de l'OID N-1 ;
- **consommation d'eau** : avec le pourcentage de solution hydro-économique présente au sein des actifs ;
- **gestion des déchets** : part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants ;
- **santé des locataires et utilisateurs** : avec l'installation de capteurs de suivi de la qualité de l'air dans les actifs ;
- **mobilité** : avec la facilité d'accès aux moyens de transport ; Sensibilisation des parties prenantes : avec la mise en place de campagne de sensibilisation sur les sujets ESG et la conformité réglementaire ESG quantifié par la réalisation ou non des campagnes de sensibilisation ;
- **sensibilisation des parties prenantes** : avec la mise en place de campagne de sensibilisation sur les sujets ESG et la conformité réglementaire ESG quantifié par la réalisation ou non des campagnes de sensibilisation ;
- **engagement des parties prenantes** : avec la mise en place de clauses ESG dans les contrats conclus avec les prestataires.

Cette démarche ESG a donc les objectifs suivants :

- réduction et maîtrise de la consommation d'énergie des occupants et plus globalement de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- bien être et sécurité des locataires-utilisateurs ;
- sensibilisation des parties prenantes clés aux pratiques environnementales et sociétales vertueuses.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

Oui

Le fond Upêka prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité lors du déploiement de la stratégie retenue pour le fonds. Les principales incidences négatives des décisions d'investissement de la Société sur les facteurs de durabilité sont intégrées dans toutes les décisions d'investissement de la Société en amont de chaque acquisition au travers d'une évaluation spécifique de ces éléments. Ces principales incidences négatives sont ainsi prises en compte dans toutes les décisions d'investissement de la Société. Des processus de collecte des données et de reporting sont en place afin de mesurer ces principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et l'asset management est sensibilisé à ces pratiques.

Le fond Upêka prend en considération les principales incidences négatives les plus matérielles pour son activité, et reportera de manière annuelle sur les indicateurs suivants :

- Exposition du portefeuille aux combustibles fossiles
- Exposition du portefeuille à des actifs considérés comme inefficaces sur le plan énergétique

Non

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales, au respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle est la stratégie d'investissement poursuivie par ce produit financier?

L'objectif est de constituer un portefeuille cohérent, équilibré et de qualité, composé d'actifs immobiliers d'entreprise, essentiellement des parcs d'activités, des bureaux et des sites logistiques, situés dans toute l'Europe. Upêka adopte une stratégie patrimoniale (« buy and hold ») en acquérant uniquement des actifs dits Core, permettant une distribution régulière aux associés.

Cette stratégie intègre une dimension extra-financière reposant sur une grille de notation ESG propriétaire. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une notation en fonction de cette grille afin d'évaluer et de suivre la performance ESG de chacun de ces actifs. Cette notation déterminera un plan d'action pour chaque actif immobilier. La finalité de ce plan d'action est de réduire l'exposition de chaque actif aux principaux risques de durabilité, d'en améliorer ou d'en maintenir la performance ESG dans le temps et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs ISR définis par Axipit.

Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier?

La mise en œuvre de cette procédure repose notamment sur un outil d'évaluation ESG prenant la forme d'une grille de notation permettant d'évaluer chaque actif dans chacune de ses dimensions environnementales, sociales et de gouvernance, sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs. Ces critères et cette grille de notation permettent d'établir une « note » ou « score » ESG exprimée en points de 0 à 100. Ceci sert (i) en phase d'acquisition, à juger de la performance ESG d'un actif donné et (ii) en phase d'exploitation, à déterminer les actions à entreprendre à court et moyen terme pour maintenir ou augmenter cette performance ESG.

Phase d'acquisition (pré-investissement)

Pour une prise en compte effective des critères extra-financiers dans le processus de sélection des actifs, l'équipe Asset Management d'Axipit évalue chaque potentiel nouvel actif au moyen de la grille de notation. Celle-ci génère une note provisoire pour l'actif dont l'acquisition est proposée. Cette note est intégrée dans les informations remises au comité d'investissement d'Axipit. En l'absence de notation provisoire de l'actif, l'actif considéré ne pourra pas être affecté au(x) fonds labellisé(s) ISR.

La note provisoire est calculée à partir des informations connues sur l'actif au moment où se réunit le comité d'investissement de Axipit. S'agissant de ses fonds labellisés (ou en cours de labellisation) ISR, Axipit définit pour chaque fonds une grille de notation ESG ainsi qu'une « note seuil », lesquelles traduisent les ambitions ESG de Axipit pour les actifs du fonds concerné.

Une note-seuil a été établie afin de déterminer les actions à mener pour chaque actif.

En cohérence avec la stratégie financière et immobilière du fonds, Axipit ne validera l'acquisition d'un actif par le fonds que dans l'hypothèse où elle déterminera que l'actif atteindra une note ESG satisfaisante à terme. Une « note ESG satisfaisante à terme » fait référence à deux situations :

1. La note provisoire de l'actif est déjà supérieure à la note-

seuil au moment de l'acquisition de l'actif par le fonds (l'actif intègre alors une poche dite « Best in class ») ;

2. la note provisoire est inférieure à la note-seuil, mais Axiplit est convaincue que la notation ESG de l'actif progressera par le biais d'une collecte des informations manquantes lors du calcul de la note provisoire et/ou la mise en œuvre d'un plan d'amélioration consistant en la réalisation de travaux et aménagements menés sur l'actif (l'actif intègre alors une poche dite « Best in progress »).

Si Axiplit décide de poursuivre le processus d'acquisition de l'actif, des vérifications approfondies sont réalisées pour conformer l'actif au plus grand nombre de critères contenus dans la grille de notation. Une fois la grille de notation complétée pour l'actif nouvellement acquis, la note ESG initiale définitive de l'actif acquis sera connue. Cette note correspond à la note en année 0. La note ESG initiale définitive détermine le rattachement à la poche « Best in class » ou « Best in progress » pour une durée de 3 ans.

Il sera alors possible de projeter une note cible pour l'actif, note cible qui pourra raisonnablement être atteinte dans un délai de 3 ans.

Phase de détention (exploitation)

La note ESG de chaque actif du portefeuille sera mise à jour chaque année. Cette mise à jour se fera à partir des réponses aux différents critères de la grille de notation et permettra chaque année de produire une note actualisée pour chaque actif.

Un plan d'amélioration de l'état ESG de l'immeuble sera déterminé pour chaque actif ayant une note ESG inférieure à la note-seuil du fonds en année 0. Ce plan permettra à l'actif d'atteindre sa note cible. Il prendra en compte la note cible déterminée pour l'actif, sera défini sur une durée de 3 ans et sera assorti d'un budget. La note seuil est de 55 et la note minimum est de 15

Un plan de maintien peut être aussi déterminé pour un actif dont la note ESG serait supérieure à la note-seuil du fonds, de manière à s'assurer la note ESG de cet actif ne diminue dans le temps.

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

L'objectif du produit financier est de constituer un portefeuille cohérent, équilibré et de qualité, composé essentiellement des parcs d'activités, de parcs de commerces et accessoirement dans locaux d'activités, situés en Europe. Le produit financier ne prend aucun autre engagement relativement à son périmètre d'investissement.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Non-applicable, le produit n'investit pas dans des sociétés.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

Le fonds n'a pas vocation à avoir une autre exposition que celle immobilière. Il peut toutefois avoir de la trésorerie en banque et effectuer des placements financiers simples (Compte rémunéré classique et compte à terme (CAT)).

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissement dans des actifs spécifiques.

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Ce produit financier ne fait pas usage de produits dérivés pour atteindre ses caractéristiques environnementales et/ou sociales.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable et ses investissements ne recherchent pas un alignement avec la taxinomie européenne.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du chiffre d'affaires pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



#1

Alignés sur les caractéristiques E-S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

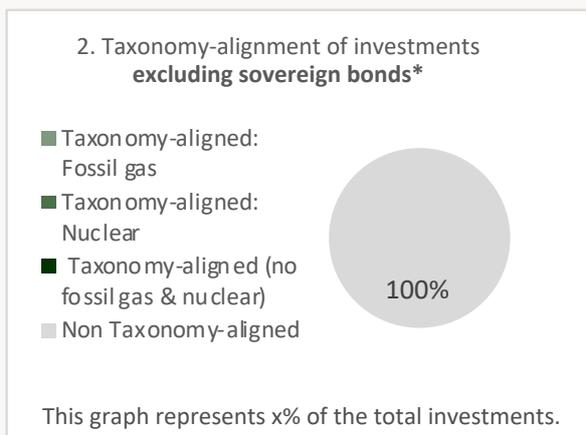
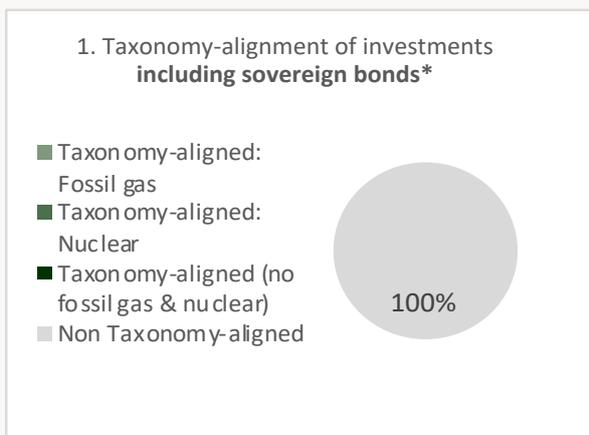
#2

Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E-S** comprend :

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E-S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les deux graphiques ci-dessous montrent en vert le pourcentage minimum d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement de la taxonomie des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement de la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique montre l'alignement de la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE ?

- Oui
- Dans le gaz fossile
- Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les gaz fossiles et/ou les activités liées au nucléaire ne sont conformes à la taxonomie de l'UE que lorsqu'elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à l'objectif de la taxonomie de l'UE - Les critères complets applicables aux activités économiques liées aux gaz fossiles et à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?

Le produit financier ne réalise aucun investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Quelle est la proportion minimale d'investissement durables ayant un objectif d'investissement durable qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « 2# Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux?

Ce produit ne réalise aucun investissement dans cette catégorie.

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit est aligné sur les caractéristiques environnementales et-ou sociales qu'il promeut?

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacun des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

Où puis-je trouver davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.upeka.fr>

NOTES

NOTES

UPÉKA

**MAKE THE MOST
OF YOUR INVESTMENT**

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**
Real Estate Partners

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.